



## CIDADES INTELIGENTES E SUSTENTÁVEIS: UMA ANÁLISE SOB À PERSPECTIVA DA FUNÇÃO SOCIAL E SOLIDÁRIA DA EMPRESA LOTEADORA

### SMART AND SUSTAINABLE CITIES: AN ANALYSIS FROM THE PERSPECTIVE OF THE SOCIAL AND SOLIDARY FUNCTION OF THE LOTTER COMPANY

Gabriela Maria de Oliveira Franco\*  
Galdino Luiz Ramos Junior \*\*

#### RESUMO

Este estudo busca tratar sobre a questão da atividade empresarial da loteadora, enquanto agente integrante do fenômeno do processo de urbanização sustentável, considerando ainda, o papel empresarial privado da livre iniciativa e busca do lucro pela empresa loteadora e por fim o cumprimento de valores sociais exigido pelo ordenamento jurídico. O que justifica esse trabalho é o fato de que a empresa não poder mais ser vista apenas como atividade empresarial privada que busca o lucro individual em detrimentos de outros interesses; deve-se observar as regras do estado social previsto no ordenamento jurídico; daí a importância em analisar o papel da empresa loteadora no desenvolvimento das cidades inteligentes e sustentáveis, considerando sua função social e solidária. Trata-se de um tema relevante diante dos aspectos sociais e econômicos que envolvem a questão do desenvolvimento urbano e a atividade da empresa loteadora, que está ligada ao processo de urbanização da cidade diante do fenômeno da criação de cidade sustentável e inteligente, o que impacta a economia, a cidade, os cidadãos e o meio ambiente. O objetivo da pesquisa é a verificação do cumprimento e do exercício dos princípios da função social e solidária pela empresa loteadora na construção de cidades sustentáveis e inteligentes. Emprega-se a pesquisa bibliográfica, com metodologia dialética-jurídica, visando compreender a complexidade por meio da análise crítica das contradições, com interações entre diferentes perspectivas.

**PALAVRAS-CHAVE:** Urbanismo; Empresa Loteadora; Cidades sustentáveis e inteligentes; Função social; Função solidária.

#### ABSTRACT

This study seeks to address the issue of the developer's business activity, as an integral agent of the phenomenon of the sustainable urbanization process, also considering the private business role of free initiative and the search for profit by the developer company and, finally, the

\* Mestranda em Direito pela Universidade de Marília (UNIMAR). Pós-Graduada em Direito Civil e Processo Civil pela UNIVAG, em Direito Administrativo pela Faculdade PROMINAS e em Direito Notarial e Registral, pela Faculdade CERS. Graduada em Direito, pela Universidade de Cuiabá-UNIC. Ex-Juíza de Direito TJPA e TJGO. Professora e Tabela de Notas e de Protesto no Estado de São Paulo.

\*\* Doutor e Mestre em Direito pelo PPGD UNIMAR (Programa de Pós-Graduação da Universidade de Marília). Graduado em Direito pela UNIVEM (Centro Universitário Eurípedes de Marília). Docente do curso de Direito da UNIMAR. Autor do livro Samba de Enredo e Democracia. Editora Lumen Júris. Rio de Janeiro. 2021. Advogado.





fulfillment of required social values by the legal system. What justifies this work is the fact that the company can no longer be seen only as a private business activity that seeks individual profit to the detriment of other interests; the rules of the welfare state provided for in the legal system must be observed; hence the importance of analyzing the role of the land developer company in the development of smart and sustainable cities, considering its social and solidarity function. This is a relevant topic in view of the social and economic aspects that involve the issue of urban development and the activity of the land developer company, which is linked to the process of urbanization of the city in view of the phenomenon of creating a sustainable and intelligent city, which impacts the economy, the city, the citizens and the environment. The objective of the research is to verify compliance and the exercise of the principles of social and solidarity function by the land developer company in the construction of sustainable and intelligent cities. Bibliographical research is used, with dialectical methodology, aiming to understand the complexity through the critical analysis of contradictions, with interactions between different perspectives.

**KEYWORDS:** Urbanism; Land Development Company; Sustainable and smart cities; Social and solidary function.

## INTRODUÇÃO

No âmbito das atividades empresariais, que se predomina o princípio da livre iniciativa, surge um cenário de interações complexas e muitas vezes contraditórias. A Constituição Federal de 1988, moldada pela sua orientação de Estado Social, estabelece limites ao exercício individual da iniciativa, desencadeando uma reflexão mais profunda sobre o equilíbrio entre essa liberdade e as obrigações sociais inerentes.

Nesse contexto, o foco recai sobre as empresas loteadoras, que almejam lucro ao desenvolverem empreendimentos imobiliários, instigando uma análise aprofundada sobre a simultaneidade da busca por ganhos econômicos e a promoção social e solidária, objetivando o desenvolvimento de cidades mais sustentáveis e inteligentes.

Nesse diálogo entre as diversas facetas, torna-se imperativo questionar se as empresas loteadoras, ao traçarem planos para o parcelamento do solo e a criação de novos bairros residenciais, efetivamente incorporam os princípios constitucionais da sociabilidade e solidariedade, com um compromisso enraizado no bem-estar coletivo.

Destarte, o presente artigo pretende analisar não apenas a aderência à legalidade, mas principalmente a aderência às práticas solidárias, que transcendem as obrigações legais.



A intenção subjacente a este estudo consiste em aprofundar a compreensão acerca do papel desempenhado pelas empresas loteadoras na construção de cidades sustentáveis e inteligentes, em meio a um cenário de contradições e mudanças.

Para tanto, este estudo é dividido em três tópicos: o primeiro explora o direito de construir, o direito à moradia e à cidade, traçando um panorama amplo que permeia o tema, como o fenômeno da urbanização no Brasil, marco legal do parcelamento do solo urbano no Brasil, proteção constitucional do meio urbano e legislações afetas ao meio urbano.

O segundo tópico aborda os conceitos de cidades inteligentes e sustentáveis bem como eventuais divergências doutrinárias, realçando o papel das empresas loteadoras no desenvolvimento urbano.

Por fim, o último tópico adentra na capacidade das empresas loteadoras em internalizar os princípios da função social e da função solidária, culminando em uma avaliação crítica das suas práticas na edificação de um ambiente urbano sustentável e inteligente.

Para alcançar os objetivos propostos, adota-se uma abordagem teórica, com pesquisa bibliográfica. A metodologia escolhida para este artigo é a dialética-jurídica, visando compreender a complexidade por meio da análise crítica das contradições, com interações entre diferentes perspectivas.

## **1 CONTEXTUALIZAÇÃO DO DESENVOLVIMENTO URBANO NO BRASIL: DIREITO À PROPRIEDADE, DIREITO À MORADIA, DIREITO DE CONSTRUIR E DIREITO À CIDADE**

A urbanização no Brasil ocorreu por muito tempo sem um disciplinamento adequado, acontecendo de forma acelerada e sem planejamento, em decorrência do êxodo rural e da industrialização, o que justifica as diversas falhas na atual conformação.

O primeiro texto legal brasileiro que tratou de regular o parcelamento do solo urbano foi o Decreto-Lei nº 58, de 10/12/1937, contudo esta regulamentação só tratava sobre a venda de terrenos, faltando disciplinar sobre questões ambientais, exigências de infraestrutura básica, ecológica e econômica. Mas assim permaneceu e só depois de quase quarenta anos, veio o Decreto-Lei nº 271, de 28/02/1967, havendo agora a previsão da intervenção dos Municípios no loteamento urbano. O Decreto-lei nº 14, de 08/06/1973, institui as regiões metropolitanas de



São Paulo, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Salvador, Curitiba, Belém e Fortaleza. (NASCIMENTO, 2012, p. 04).

A primeira Lei no âmbito nacional a tratar sobre a questão do parcelamento do solo na perspectiva urbanística foi a Lei nº 6.799/79; atendendo os anseios da sociedade na regulamentação do tema.

A expansão das áreas urbanas está em constante evolução e as empresas loteadoras contribuem com esse processo de urbanização da cidade, facilitando e auxiliando na organização e qualidade de vida aos moradores.

Em razão do significativo crescimento populacional aliado ao desenvolvimento de técnicas de construção, o desenvolvimento urbano se tornou dinâmico, razão pela qual, não pode ficar refém do interesse particular.

A proteção constitucional de 1988 do meio urbano veio disciplinada pelo artigo 21, inciso XX, estipulando a competência da União para estabelecer as diretrizes para o progresso urbano, incluindo moradia, saneamento básico e transporte urbano, legislando de forma concorrente com os Estados e o Distrito Federal sobre direito urbanístico (artigo 24, inciso I, da CF) e no artigo 30 estabeleceu a competência dos municípios para disciplinar sobre assuntos de interesse local, com respeito à autonomia de cada ente federativo.

O direito de construir é uma das formas de manifestações do direito de propriedade (uso, gozo e disposição), que, aliás é um direito assegurado constitucionalmente (Artigo 5º, inciso XXII). No Código Civil há uma seção intitulada ‘Do direito de construir’ (Seção VII, artigos 1299 a 1313).

Segundo se extrai dessa disciplina embora amplo, o direito de construir é relativo, posto que apresenta advertências em seu exercício, a liberdade em fazer uso da propriedade está limitada às condições oriundas do caráter coletivo que se apresenta no direito de propriedade, que seria a função social da propriedade, precisando inclusive de um aval do Poder Público para construção.

O direito de propriedade possui restrições impostas pelas interações entre vizinhos e pela necessidade coletiva, predominando a ideia de relativismo visto que o homem não é soberano na sociedade. De radicalismo liberal que transferiu para a esfera privada o Direito Público, progrediu-se, para tornar-se mais público o Direito Privado, conciliando os direitos do indivíduo com as necessidades da comunidade, visando a um avanço social mais eficaz. (MEIRELLES, 2000, p. 28).



Desta forma, as limitações no direito de construir aparecem como parte do instrumento de política urbana a fim de organizar a cidade e garantir o bem-estar social, a Constituição Federal traz a competência para decidir sobre ocupação e uso do solo aos Municípios. (Artigo 30, inciso VIII, CF).

Neste aspecto, o Município tem competência para realizar o planejamento urbanístico municipal, através da implementação do Plano Diretor (Artigo 182, §1º, CF), com observância às disposições trazidas pelo Estatuto da Cidade Lei 10.257/2001.

Diante do quadro de interesses entre individual e coletivo em que o direito de propriedade bem como o de construir estão atrelados a inúmeras limitações, ambos abarcado pela Constituição Federal como direitos e garantias fundamentais, conforme dicção do Artigo 5º, incisos XXII e XXIII.

O que convém acentuar é que a Constituição Federal vinculou o direito de propriedade à observância da função social, estando o direito de construir subordinado às imposições legais do Poder Público, que tem o condão de impedir construções que prejudiquem o meio ambiente e a coletividade (Lei 10.257/2001, artigos 36 a 38).

Uma das intervenções da urbanização é o parcelamento do solo urbano, que consiste no procedimento de tomar uma gleba, área ainda não parcelada, e dividi-la em parcelas destinadas ao exercício das funções urbanísticas (ARAÚJO, 2017, p. 27,28).

O parcelamento do solo é regulado pela Lei Federal nº 6.766/1979, constituindo gênero em que se divide em duas espécies: o loteamento e o desmembramento. Em consonância com a Lei Federal, considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes sujeitos a edificação, com a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, ou com modificação ou ampliação das vias existentes (Artigo 2º, §1º). Por sua vez, o desmembramento consiste na divisão de uma área em lotes sem a abertura de novas vias e não prejudique a urbanização da área remanescente nem a salubridade pública.

Para elaborar o projeto de loteamento, é necessário requerimento por parte do loteador, que deverá observar todas as regras previstas tanto na legislação federal como também as regras previstas em lei municipal. Cabe ao Município definir as diretrizes específicas para o uso do solo, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário. Este requerimento de diretrizes pode ser dispensado em caso de municípios com menos de cinquenta mil habitantes (Artigo 6º a 8º da Lei nº 6.766/79).



Orientado pela fixação das diretrizes, a loteadora dará início a realização do projeto de parcelamento do solo, que deverá ser submetido ao Poder Municipal para aprovação, e uma vez cumprindo os requisitos terá aprovação.

Aprovado o projeto, o loteamento é levado a registro no cartório de imóveis, conforme o artigo 167, inciso I, 19, da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos) estando prontos para comercialização.

É dentro deste contexto que a empresa loteadora ganha terreno ao proporcionar espaços urbanos para habitação, com aberturas de novos bairros, expandindo as cidades e fomentando a economia ao viabiliza a concretização do sonho da casa própria às pessoas, ao mesmo tempo em que deve contribuir com o desenvolvimento equilibrado da cidade.

Nesse aspecto, a empresa loteadora de acordo com o espaço local, planeja, viabilizar e executar os loteamentos, contribuindo assim para o desenvolvimento urbano das cidades e também para promoção de um desenvolvimento sustentável as cidades, tem como objetivo cumprir com sua função social e solidária; estes princípios é que fazem com que a empresa não olhe somente para os interesses individuais do empresário ou do empreendimento, devendo assim ter a responsabilidade de observar os interesses difusos e coletivos e a norma de ordem pública (FRAPORTI, 2018, p. 49).

Além da garantia de construir a Constituição Federal incluiu o direito à moradia no seio dos direitos fundamentais sociais (artigo 6º da CF), cabendo aos entes federativos a efetivação desse direito através de política de desenvolvimento urbano e programas de construção habitacional (art. 23, IX e artigos 182 e 183 todos da CF).

Dentro deste contexto, do objetivo constitucional de atender e garantir o bem-estar da coletividade através da intervenção do Poder Público, surge um direito mais abrangente que é o direito à cidade.

No Brasil, o direito à cidade está disciplinado no Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), e no artigo 2º, incisos I e II, há a disposição sobre o direito a cidades sustentáveis. Por sua vez no Estatuto da Cidade, o direito a cidades sustentáveis é compreendido como “o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações” (artigo 2º, inciso I).

O direito à cidade vem sofrendo mudanças com novas perspectivas no tempo atual, na era da tecnologia; onde novas necessidades foram surgindo aos indivíduos que habitam a



cidade, acompanhando assim as mudanças tecnológicas, surgindo então novas necessidades bem como problemas urbanos oriundos desse fenômeno tecnológico.

Dentro do direito a cidades, outros direitos foram incorporados ao texto legal, como o direito à terra urbana, à infraestrutura, ao saneamento, aos serviços públicos, ao transporte, ao trabalho, ao lazer, permitindo que os cidadãos tivessem mais garantias mínimas asseguradas pelo Poder Público.

Constata-se que a rede urbana encontra desafios cada vez maiores em satisfazer integralmente a necessidade da sociedade. As ações inadequadas por parte de algumas empresas loteadoras, que negligenciam as regulamentações aplicáveis, contribuem para esse panorama. O resultado é uma proliferação considerável de loteamentos em situação irregular ou clandestino, desconsiderando elementos essenciais como os valores econômicos, ambientais, sociais, ecológicos e urbanísticos. Essa falta de conformidade acaba prejudicando o desenvolvimento urbano de maneira sustentável e apropriada.

O ente público municipal é o responsável em fiscalizar os loteamentos, bem como implantar medidas preventivas em relação às consequências desses empreendimentos irregulares.

É importante ressaltar que, diante de irregularidades ou clandestinidade em alguns loteamentos, há possibilidade de regularização. Conforme previsto no artigo 40 da Lei 6.766/79, a administração local pode efetuar a legalização do fracionamento do terreno nas situações em que o dono ou negociante esteja ausente ou seja classificado como inadequado.

Nessa situação, o Município pode assumir a titularidade do domínio por meio de desapropriação e, posteriormente, expedir os títulos aos posseiros, compromissários, entre outros envolvidos. Esse procedimento visa trazer maior segurança jurídica para os ocupantes dos lotes e promover a regularização fundiária da região, em aplicação às regras da Lei nº 13465/2017, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana.

Ocorre que, tais direitos vêm sendo ao longo dos anos negado pelo Poder Público ao agir com omissão na realização de políticas públicas habitacionais voltadas para universalização do acesso ao direito à moradia, com igualdade e bem-estar social, propiciando uma maior qualidade de vida.

É certo que não só o Poder Público vem negligenciando esse papel, mas a empresa loteadora também ao realizar propostas de ocupação do solo, sem contemplar a situação



específica de cada espaço, considerando os pontos fortes e as dificuldades de modo a evitar possíveis situações ainda mais excludentes do que as da atualidade (SANTOS, 2020, p. 26/27).

Por isso, são importantes os questionamentos e as sugestões urbanísticas que efetivamente saiam da ideologia para a prática, expondo os problemas que as cidades enfrentam, com o fim de apresentar propostas de melhoria da vida urbana, com a construção de cidades sustentáveis e inteligentes através das empresas loteadoras.

## **2 CONSTRUÇÃO DE CIDADES SUSTENTÁVEIS E INTELIGENTES**

A urbanização de forma acelerada traz desafios significativos para as cidades, como a necessidade de lidar com a pobreza, melhorar a infraestrutura urbana e promover a inclusão social nas cidades.

Desta forma, a cidade apresenta uma expansão contínua, fato que a obriga a acompanhar a mudança da sociedade, então porque não buscar maneiras modernas para alcançar essas mudanças, já que a falta de investimento nas cidades leva a disfunções nos setores ambientais, econômicos e sociais.

Assim, a proposta de se criar uma cidade sustentável e inteligente é que esta seja uma cidade com gestão voltada para a tecnologia de informação e comunicação cuja proposta seria proporcionar uma sustentabilidade ambiental, econômica e social, beneficiando a presente e futuras gerações.

Para o autor Beck (2020, p. 23) ele descreve o conceito de cidade inteligente como impreciso, possibilitando diversas definições, afirmando que: apesar de impreciso e com diversas definições, o conceito de Cidades Inteligentes está estritamente ligado à Tecnologias de Informação e Comunicação (TICs), as quais por meio da Internet das Coisas (Internet of Things), da Infraestrutura de rede e de aplicativos melhoram o cotidiano das pessoas envolvidas em uma sociedade urbana, oferecem serviços mais acessíveis e flexíveis à população e promovem uma economia colaborativa e compartilhável, a qual incentiva o empreendedorismo e a inovação com novas tecnologias e novas formas de aproveitar a cidade, principalmente, nas atividades relacionadas ao meio ambiente, sistema de energia, governança, educação, parques, mobilidade inteligente, saúde, inclusão social e negócios (BECK, 2020, p.23).

Outros autores, abordam questões urbanísticas e ambientais, como Kon e Santana, que em seu estudo asseguram que, para uma cidade ser considerada inteligente precisa de



investimentos no capital humano e social. Esse tipo de ação produz crescimento econômico e sustentável com qualidade de vida e melhor aproveitamento dos recursos e fontes naturais, por meio de uma governança participativa que usa a tecnologia para interconectar os serviços da administração municipal como educação, saúde, segurança pública, imóveis, transporte e demais serviços públicos.

A partir de 2009, a maioria da população global passou a residir em áreas urbanas (conforme a Organização das Nações Unidas em 2009), e frequentemente os recursos e a infraestrutura disponíveis nessas regiões não são adequadamente dimensionados para acomodar o crescimento e a concentração populacional. Uma estratégia para enfrentar essa questão envolve a implementação de cidades mais inteligentes, visando otimizar a utilização dos recursos e da infraestrutura de maneira sustentável, contribuindo para o aprimoramento da qualidade de vida dos habitantes urbanos.

Para concretizar esse intento, tecnologias de informação e comunicação (TIC) podem ser aplicadas com a finalidade de coletar e analisar um amplo volume de informações provenientes de diversas fontes urbanas, tais como redes de sensores, sistemas de transporte e dispositivos dos cidadãos. Esses dados podem ser empregados de maneira inventiva e original para desenvolver soluções integradas que aprimorem os serviços urbanos e a utilização dos seus recursos (KON; SANTANA, 2016, p. 38).

Ao abordar o conceito de Cidades Sustentáveis, Vieira (2012, p. 3) traça um panorama histórico que ilustra o progresso das investigações a partir de meados do século XIX, revelando a inquietação dos estudiosos diante do aumento gradativo da degradação ambiental e de suas potenciais ramificações para o porvir. A escritora expõe análises conduzidas durante a Conferência das Nações Unidas sobre o Ambiente Humano, bem como discute a criação, pela Organização das Nações Unidas (ONU), da Comissão Mundial sobre Ambiente e Desenvolvimento. A mencionada comissão advogou pela integração do progresso econômico à problemática ambiental, o que resultou na emergência de uma nova abordagem designada como desenvolvimento sustentável, cuja definição abrange o seguinte conceito: "desenvolvimento sustentável é aquele que satisfaz as exigências do presente sem comprometer a capacidade das gerações futuras de satisfazer suas próprias demandas" (VIEIRA, 2012, p.2).

Constata-se que a abordagem mais completa no tocante à conceituação de Cidades inteligentes e sustentáveis foi realizada pelos Doutores José Renato Nalini e Wilson Levy no artigo intitulado "Cidades Inteligentes e Sustentáveis: desafios conceituais e regulatórios". Os



referidos autores destacam que esse conceito ainda está em construção, pois não possui uma maturidade conceitual e regulatória bem estabelecida, havendo pouca ou nenhuma unidade sobre sua definição (NALINI, et al. 2017, p. 185).

Uma outra questão levantada pelos mesmos autores foi a ambiguidade do significado da frase, a qual parece estar confusa em meio a várias análises superficiais e a escassa atenção dos mecanismos regulatórios estatais em incluir essa recente estrutura no âmbito dos procedimentos formais de orientação normativa. Sem um enquadramento conceitual robusto, permanece um risco considerável de oferecer, especialmente ao Governo, produtos com alto grau de valor acrescentado, mas com baixa eficácia sistêmica, ou mesmo com pouca aplicabilidade prática (NALINI, et al. 2017, p. 185)

Nalini e Levy (2017, p. 186/187) continuam afirmando que aparentemente, as justificativas apresentadas no presente momento oferecem um nível conceitual básico, indicando que as cidades inteligentes e sustentáveis seriam, desse modo, cidades fundamentadas em um paradigma inteligente de administração, apoiado por tecnologias de informação e comunicação, com a finalidade de promover o crescimento sustentável em todas as suas vertentes. Nesse contexto, a inteligência funcionaria como um meio, enquanto a sustentabilidade seria o objetivo final.

Finalmente, eles chegam à conclusão de que é essencial manter em mente as bases apropriadas para contextualizar o tópico dentro das circunstâncias concretas do cenário brasileiro e, principalmente, compreender a direção que se almeja traçar a partir das potencialidades intrínsecas nesse novo modo de interpretar a urbe. Eles destacam que o padrão caótico de expansão urbana no território brasileiro tem raízes estruturais muito mais profundas do que as soluções que as ferramentas de administração e os indicadores de sustentabilidade podem proporcionar (NALINI, et al, 2017, p. 186/187).

Maior que o rigor empregado na doutrina para conceituar o fenômeno das cidades inteligentes, concorda-se com Nalini no quesito que a definição deve refletir a realidade que se pretende de fato colocar em prática para não ficar só no viés ideológico.

Nesse âmbito, longe de exaurir a complexidade conceitual das designações de cidades sustentáveis e inteligentes, mas devemos refletir como pode o loteador auxiliar para o desenvolvimento de uma cidade mais humanizada a fim de diminuir a desigualdade social, acrescentar a interrelação entre os habitantes com práticas tecnológicas e modernas contribuindo assim para criação de cidades mais sustentáveis.



Sendo assim, o papel do empreendedor de loteamentos é de grande relevância no processo de expansão urbana, visto que este é encarregado de subdividir e estruturar as áreas em lotes, que posteriormente serão destinados à urbanização e construção. As ações executadas por esses profissionais têm uma importância fundamental no desenvolvimento ordenado e cuidadosamente planejado das zonas urbanas, viabilizando a distribuição coerente das edificações e das infraestruturas.

#### **4 FUNÇÃO SOCIAL E SOLIDÁRIA DA EMPRESA LOTEADORA NA CONSTRUÇÃO DA CIDADE SUSTENTÁVEL E INTELIGENTE**

A Constituição Federal adotou um modelo de Estado de bem-estar social, estabelecendo preceitos para a organização econômica e social, com restrições à ação individual no âmbito econômico e ao direito de propriedade.

Dada a proteção que a Constituição Federal deu ao meio urbano, a atividade empresarial da loteadora, não pode mais ser vista apenas sob a ótica individual de uma empresa voltada ao lucro, agora tem que ser levado em consideração os interesses sociais previstos na Constituição.

O Código Civil disciplina o direito empresarial e trouxe previsão a respeito da função social da propriedade e dos contratos e com a incidência das normas constitucionais no Código Civil, surge a função social da empresa.

Uma vez que a atividade econômica empresarial é regida por contrato e como o exercício das atividades envolve a propriedade, passou-se a identificar o alcance das atividades empresariais e as suas responsabilidades, já que a Constituição Federal determina que a livre iniciativa necessita ter um valor social, agora impondo limites a empresa de ordem social e solidária.

Maria Helena Diniz (2022, p. 20) ao tratar da função social da empresa e a nova empresariedade pondera que: “pela teoria da função social da empresa, o empresário e a sociedade empresária deverão ter o poder-dever de, no desenvolvimento de sua atividade, agir a serviço da coletividade”. E arremata: “é preciso compatibilizar essa sua função social, visando o bem-comum, o bem-estar e a justiça social, com a finalidade de produção de lucros”. (DINIZ, 2022, p. 20).

Segundo Paulo Luiz Neto Lôbo, ao falar sobre o princípio da solidariedade define o seguinte:



O princípio jurídico da solidariedade resulta da superação do individualismo jurídico, que por sua vez é a superação do modo de pensar e viver a sociedade a partir do predomínio dos interesses individuais, que marcou os primeiros séculos da modernidade. Estudiosos das dimensões dos direitos humanos classificam como sendo de primeira dimensão, os direitos e garantias individuais, ou as liberdades públicas, com natureza negativa, ou seja, como direitos oponíveis ao poder político. Na segunda dimensão estariam os chamados direitos sociais, como as garantias dos trabalhadores, e os que nossa Constituição enuncia no art. 6º (educação, saúde, moradia, lazer, segurança, previdência social etc.). Na terceira estariam exatamente os direitos de solidariedade, não só das pessoas em relação às outras, mas em relação ao meio ambiente em que vivemos, aos demais seres vivos e às futuras gerações (LÔBO, 2019, p. 99).

A solidariedade importa deveres recíprocos com o próximo, com vistas ao reconhecimento da realidade do outro e os problemas que os rodeiam, como expressão do viver em sociedade, estimulando em cada pessoa a consciência perceptiva do ambiente social.

Reafirmando a solidariedade em assumir um caráter democrático, Mariana Santiago e Livia Campello, destacam sobre a solidariedade:

O discurso da solidariedade, dentro de um quadro democrático, implica admitir direitos e deveres nas relações interindividuais, como cooperação e respeito, exigindo uma postura não só do Estado, mas também de cada cidadão em relação a todos os demais, o que vai muito além dos limites impostos às empresas pelo instrumento da função social (SANTIAGO; CAMPELLO, 2016, p. 135).

Para uma melhor compreensão, fazer uma diferenciação entre a função social e a solidariedade, traz clareza ao assunto, e essa distinção entre a responsabilidade social e o sentimento de solidariedade foi amplamente elucidada pelas referidas autoras:

A função social obriga os contratantes a não se afastarem das ‘expectativas sociais’ referentes a um dado negócio, não se desviando para propósitos inúteis ou contrários à coletividade, sob pena de se observar a interferência estatal na readequação do negócio. Impõe, assim, às partes, uma postura negativa de não desrespeitar a sociedade. A seu turno, o princípio da solidariedade, que sustenta a função solidária da empresa, possui uma conotação diversa, pois agrega uma ideia de que se deve também colaborar, por meio do negócio, para o desenvolvimento da sociedade, numa perspectiva de auxílio às pessoas, de uma forma positiva, inclusive sob o ângulo das gerações futuras. A função solidária da empresa é aquela que traz uma contribuição valorosa para o desenvolvimento social (SANTIAGO, CAMPELLO, 2016, p. 135 e 136).

Verifica-se que a empresa loteadora tem sua atividade econômica relacionada com o meio urbano, razão pela qual, para o desenvolvimento de suas atividades empresariais de



parcelamento do solo, deve observar e cumprir com as regras, princípios e normas que regem os espaços urbanos.

A empresa loteadora, ao aderir aos preceitos gerais estipulados em lei, relativas à ordem urbanística, cumpre sua função social. Desde a fase de planejamento do loteamento, a empresa deve observar os requisitos legais estabelecidos pela legislação, visando contribuir com uma cidade mais sustentável e, assim, concretizar as determinações constitucionais e legais. Este é o patamar mínimo esperado de todas as empresas loteadoras.

Não obstante o panorama atual, permanece uma expressiva quantidade de loteamentos irregulares e clandestinos. O surgimento contínuo de novos loteamentos denota que algumas empresas loteadoras, lamentavelmente, persistem em negligenciar sua função social. Essa postura individualista, pautada na busca desenfreada pelo lucro, repercute negativamente sobre a coletividade, acarretando impactos nas gerações futuras e, por conseguinte, afetando a questão da solidariedade.

Deveria ser inadmissível, em teoria, a existência de loteamentos clandestinos e/ou irregulares nos tempos contemporâneos. A legislação que estabelece as normas e critérios para o parcelamento do solo está em vigor há mais de quatro décadas, enquanto a Constituição Cidadã e Social completa mais de trinta anos de promulgação. Alegar desconhecimento das normas legais e constitucionais torna-se injustificável. A persistência desses loteamentos atualmente revela uma franca e concreta desobediência à função social que lhes é atribuída.

Para que haja mudanças significativas a fim de se estabelecer cidades sustentáveis é imprescindível focar o papel da empresa loteadora e de grandes incorporadoras em todo este contexto, já que estas devem submeter o interesse particular, que o de lucro, ao interesse social, da coletividade.

A empresa loteadora pode contribuir para um desenvolvimento urbano saudável com a criação de cidades sustentáveis, a partir do momento que empregar medidas de viés social, cumprindo, portanto, todos os requisitos mínimos previstos em lei, bem como, ir além, com inovação e modernidade, realizar práticas de solidariedade, com uma atividade socialmente responsável, pensando no presente e nas futuras gerações.

Sob este olhar, as loteadoras podem seguir diretrizes, no intuito de ajudar a criar cidades mais humanas e sustentáveis, tais como, trabalhar em conjunto com a comunidade para criar bairros que atendam as necessidades locais, isso inclui ouvir os moradores, colocar no projeto



suas opiniões e assim projetar bairros que sejam acessíveis para todos, com boa mobilidade, seguros e convidativos, ruas iluminadas, calçadas e ciclovias seguras, moradias descomplicadas, transporte público com qualidade; incorporar espaços verdes aos bairros, incluindo parques, jardins e praças.

Com a prática da função solidária, ao considerar criteriosamente os efeitos benéficos e adversos decorrentes do empreendimento sobre a qualidade de vida da população, promovem-se ações que atendam às necessidades presentes, mas, acima de tudo, resguardem de forma preeminente os interesses das gerações futuras.

Quando se predomina o individualismo e o egocentrismo, tanto por parte dos cidadãos como, por parte do Poder Público, sufoca-se a essência da solidariedade. Diante dessa conjuntura, emerge uma crise humanitária, dificultando a implementação de melhorias voltadas para o aprimoramento da qualidade de vida coletiva e o enfrentamento das desigualdades sociais.

O sociólogo Edgar Morin, apresenta em sua obra ‘Uma via para a humanidade’ caminhos para se criar cidades mais humanizadas, ressaltando que o planeta está em crise: crise da globalização, crise demográfica, crise urbana, crise econômica e crise da humanidade, contudo afirma que toda crise traz riscos e oportunidade, expondo caminhos de reforma para alcançar as mudanças necessárias (MORIN, 2013, p. 24/27).

Morin ainda discorre em sua obra que “a cidade surge como uma alternativa de progresso, de oportunidade de trabalho, mas também como um espaço de liberdade e um lugar essencial para se viver” e que, “não é constituída apenas de um ambiente externo que a alimenta e a abastece, mas também pela nação da qual faz parte, e as leis e os controles as quais se submete” (MORIN, 2013, p. 243 e 247).

De acordo com Morin, a orientação para a construção de uma política de cidade mais humanizada, seria a involução que tem como objetivo não só o desenvolvimento de bens materiais e a lucratividade, mas também é importante que as pessoas atendam suas necessidades interiores, as aptidões para compreender os outros, próximos ou distantes, para voltar ao tempo lento do próprio ritmo interno, não agitado ou estritamente cronometrado. A involução implica manter a inserção na própria cultura e na própria comunidade, priorizando a qualidade poética do viver, promovendo assim a comunidade (MORIN, 2013, p. 41/45).

Para cidade sustentável, em que se utilizará de toda tecnologia disponível para soluções de problemas urbanos e melhora da qualidade de vida dos habitantes, a loteadora deve adotar



práticas e infraestruturas que atendam as diretrizes de um viés mais moderno e tecnológico, estando assim desempenhando a função solidária de pensar na futura geração e empregar inovações apontadas para resolução de problemas urbanísticos e que visam melhor qualidade de vida num todo.

O futuro das cidades caminha para o uso da tecnologia e este tema tem sido discutido mundialmente, a exemplo ocorreu em Curitiba, nas últimas edições do Smart City Business America Congress & Expo, ou seja, o maior congresso de gestão urbana da América Latina, reunindo para debate sobre soluções e tecnologias para as cidades (QUEIROZ, 2018, p. 3).

Encontrar um modelo padrão para direcionar o alcance do nível de cidades sustentáveis e inteligentes apresenta desafios, pois a diversidade de abordagens existentes atualmente dificulta essa tarefa. Diversas metodologias e programas atuais empregam indicadores de sustentabilidade como instrumentos de medida e avaliação na administração urbana. Entretanto, esses indicadores se apresentam em múltiplas configurações, adaptadas a distintas propostas de acordo com as realidades em que são aplicados. Isso leva à resultados que podem diferir conforme os objetivos específicos de implementação. (ALMEIDA; GONÇALVES, 2018, p. 43 e 44).

Nesta conjuntura, ainda que não haja uma regulamentação legal específica sobre as diretrizes a serem adotadas para a concretização da cidade sustentável e inteligente, observa-se a presença de mecanismos que permitem às empresas loteadoras serem orientadas no emprego de ferramentas que viabilizem a criação de loteamentos sustentáveis e inteligentes.

Segundo censo do IBGE, as cidades médias contêm uma população de 100 mil a 499 mil habitantes e foram as que tiveram mais crescimento (IBGE, 2022). Por outro lado, nas grandes metrópoles, prevalece a atuação das incorporadoras imobiliárias, cujo foco reside na concepção de propostas para edifícios verticais.

O mercado imobiliário tem se pautado por inovações que visam oferecer uma melhor qualidade de vida, evidenciando-se, nesse contexto, o surgimento de loteamentos sustentáveis com um enfoque tecnológico. Contudo, essa abordagem ainda se relaciona principalmente com a incorporação imobiliária, que predomina nas grandes cidades e atende a um público com maior poder aquisitivo.

A reformulação em cidades com gestão inteligente necessita ser acessível a todas as localidades, independente da classe social, não se restringindo a apenas parcela da população, em regra, com maior poder aquisitivo. Para isso, as empresas loteadoras devem considerar as



peculiaridades de cada região e propor soluções que estejam em sintonia com o conceito de cidades sustentáveis e inteligentes, a fim de evitar a ampliação de desigualdades sociais.

Nesse contexto, é a crise na globalização que traz efeitos egoístas do individualismo destruindo a solidariedade, gerando um mal-estar mental e moral se instalando no cerne do bem-estar material, ou seja, a intoxicação consumista da classe média se desenvolve enquanto a situação das classes mais pobres se deteriora e as desigualdades se agravam. O egocentrismo domina a solidariedade, multiplicando as solidões individuais, a insaciabilidade de necessidades que se renova sem cessar, fornece os lados sombras do individualismo (MORIN, 2013, p. 24/27).

De acordo com Morin (2013, p. 26), a crise urbana está ocorrendo nas megacidades, poluídas, em que os habitantes são submetidos a fontes de estresse e onde enormes bairros pobres proliferam enquanto os ricos se protegem com muros.

Colocando em prática o que Edgar Morin sugere para a viabilização de cidade mais humanizada, isto é, aplicar uma governança baseada no papel decisivo da participação cidadã, resgatando assim a cidadania; pois hoje mais do que nunca, as autoridades locais entendem que é cada vez mais difícil governar sem levar em conta as demandas sociais que estão construindo as cidades sem a participação de moradores e associações locais nos projetos que os afetam.

Com o propósito de evitar que as companhias loteadoras conduzam suas iniciativas de modo isolado, seria uma sugestão válida que as instituições públicas, a par de exercer uma fiscalização mais robusta durante a implementação dos loteamentos, pudessem oferecer incentivos específicos direcionados a empresas que apresentem propostas inovadoras, visando uma abordagem contemporânea e tecnológica. Isso poderia, de maneira eficaz, ser implementado ao conceber o plano de desenvolvimento de loteamentos, permitindo que as loteadoras possam introduzir propostas que estejam alinhadas à concepção de loteamentos que incorporam tecnologia, colaborando, dessa maneira, para a edificação de cidades mais ecologicamente sustentáveis e intelectualmente avançada.

Tal intento demandaria uma ação conjunta entre os órgãos públicos, as empresas loteadoras e a sociedade, com foco na implementação de um programa político de reforma urbana direcionado para atender às necessidades coletivas, além de incentivos fiscais e tributários voltados às loteadoras.

Ao planejar um novo empreendimento no ramo imobiliário, a empresa responsável pelo loteamento tem a oportunidade e a responsabilidade de estabelecer um canal de comunicação



com a população residente na região. Dessa forma, é possível captar suas necessidades e levar em conta as solicitações que apresentam.

Através de audiências públicas e consultas populares, é possível envolver os moradores na definição das prioridades do projeto, incentivando a criação de espaços públicos de convivência, como parques, praças e áreas de lazer, possibilitando a interação entre os moradores, independentemente de suas origens ou condições sociais, contribuindo para uma cidade mais humanizada que se preocupa em atender as necessidades de todos.

Para implantar cidade sustentável inteligente a loteadora incorporaria tecnologias como a criação de redes inteligentes de energia, sistema de iluminação pública com sensores de presença, solução de coleta de lixo otimizada, tornando a cidade mais eficiente e conectada, contribuindo para a redução do impacto ambiental e o aprimoramento do bem-estar da sociedade.

Portanto, diante da complexidade intrínseca à construção e manutenção de uma cidade sustentável e inteligente, torna-se inegável a importância de conferir à empresa loteadora um papel de relevância na realização dessa visão. Utilizando-se dos pensamentos de Morin, a cidade, não é mero resultado de impulsos individuais, deve ser moldada por um urbanismo reflexivo, que transcenda os limites meramente econômicos e lucrativos.

Considerando ainda que a cidade é a materialização das interações humanas, é de fundamental importância que sua configuração seja orientada por um entendimento englobando fatores históricos, ecológicos, sociais e geográficos, de modo que, o engajamento da empresa loteadora no desenvolvimento da cidade sustentável e inteligente não se restringe a aspectos tangíveis, mas sim à promoção de uma ligação íntegra entre o local e o global, o humano e o natural, as necessidades individuais e coletivas.

Nesse contexto, a função social e solidária da empresa loteadora se revela como um fator determinante na realização de uma cidade verdadeiramente sustentável e inteligente. Ao incorporar conhecimentos interdisciplinares e valorativos, a empresa contribui para um urbanismo que transcende a mera urbanização comercial, abraçando uma visão mais ampla e comprometida com a qualidade de vida das gerações presentes e futuras. Assim, a cidade se transforma em um reflexo de um progresso cultural e social, onde a harmonia entre desenvolvimento e sustentabilidade é alcançada em benefício de todos os seus habitantes.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS





Diante das transformações ocorridas nas últimas décadas na sociedade, impulsionadas pelo crescimento global e a necessidade de um planejamento urbano de qualidade, torna-se imprescindível abordar o tema das cidades sustentáveis e inteligentes sob a ótica da função social e solidária das empresas loteadoras.

É importante uma atenção mais acurada sobre os direitos de construir, à moradia digna e de acesso às cidades, que devem ser considerados diante de variados fatores legais e sociais. A proposta apresentada de humanizar as cidades, apesar de ambiciosa, é essencial para a transformação e aprimoramento da vida urbana.

Nesse contexto, o pensamento de Edgar Morin sobre um caminho para um futuro mais humano e solidário ganha relevância crítica. Morin nos convoca a reconhecer a complexidade inerente à vida humana, a compreender as interconexões entre diferentes aspectos da sociedade e a adotar uma abordagem dialética que transcende as limitações simplistas. Incorporando esses elementos, a busca por cidades inteligentes e sustentáveis deve considerar não apenas a eficiência tecnológica, mas também a coexistência harmônica entre os diversos aspectos humanos, ambientais e sociais.

As empresas loteadoras desempenham uma função significativa no desenvolvimento urbano e o desafio é encontrar um equilíbrio entre seus objetivos financeiros e a responsabilidade de se cumprir com a função social e solidária.

Entretanto, a realidade apresenta uma problemática: a falta de fiscalização efetiva e a busca pelo lucro muitas vezes resultam na criação de loteamentos clandestinos ou em situação irregular, em que valores fundamentais são negligenciados. A não conformidade das empresas loteadoras com a função social traz obstáculos significativos para alcançar cidades verdadeiramente sustentáveis e inovadoras.

Apesar das tendências que enfatizam a sustentabilidade e a modernidade, nem todas as loteadoras e empresas de desenvolvimento imobiliário estão respondendo a essas exigências. Isso culmina em uma situação em que os benefícios das cidades inovadoras e sustentáveis são acessíveis apenas para uma parcela restrita da população.

O caminho em direção a cidades inteligentes e sustentáveis é permeada por desafios. A implementação efetiva da função social e solidária nas práticas das empresas loteadoras exige um rompimento com os padrões atuais e a adoção de uma perspectiva que transcende a lógica do lucro imediato.



À luz das ideias de Morin, essa transformação não é apenas um desafio técnico, mas uma chamada para uma mudança de mentalidade que reconheça a complexidade e a interdependência das dimensões humanas, sociais e ambientais. Somente com uma abordagem dialética e crítica poderemos alcançar o almejado horizonte de cidades verdadeiramente sustentáveis, inteligentes e de consequência, mais humanizadas.

Finaliza-se este artigo considerando uma reflexão inspiradora de G. W. F. Hegel, que é trazida na obra de Morin: quando o campo das ideias passa por uma revolução, a realidade não pode permanecer inalterada. Isso ressalta a natureza dinâmica da interação entre as ideias e a realidade, onde a transformação tecnológica e intelectual, associada a uma perspectiva mais focada no ser humano, pode impulsionar transformações reais empresariais para garantir o desenvolvimento harmônico da sociedade.

## REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Suise Caroline Carmelo de. GONÇALVES, Luciana Márcia. Indicadores de Sustentabilidade Urbana: panorama das principais ferramentas utilizadas para gestão do desenvolvimento sustentável. **Revista Científica ANAP Brasil**, v. 11, n. 22, Tupã-SP, 2018.

ARAÚJO, Luciana Medeiros de. **Produção Imobiliária e Novas Dinâmicas de Expansão Urbana em Patos e Cajazeiras (PB)**. UFPB, João Pessoa/PB, 2017.

ÁRTICO, Marcos Giovanni e Monfredinho, Victor Ramalho. **Acesso a Água, Loteamentos Irregulares e Cidades Sustentáveis**. Mestrando em ciência jurídica pela Universidade do Vale do Itajaí, 2019.

BECK, D. F. **O conceito de cidades inteligentes e sustentáveis a partir da análise do plano diretor estratégico de 2014 da cidade de São Paulo. Dissertação (Mestrado em Cidades Inteligentes e Sustentáveis)** – Programa de Pós-Graduação em Cidades Inteligentes e Sustentáveis, Universidade Nove de Julho, São Paulo, SP, Brasil, 2020.

BORDALO, Rodrigo. **Direito Urbanístico/Bordalo, Rodrigo**; coordenação Renee do Ó Souza. 2. ed. Rio de Janeiro: Método, 2022.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 20 set. 2023.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código civil**. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm). Acesso em: 20 set. 2023.





BRASIL. **Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937**. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/1937-1946/Del058.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1937-1946/Del058.htm). Acesso em: 20 set. 2023.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967**. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/del0271.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del0271.htm). Acesso em: 20 set. 2023.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 14, de 08 de junho de 1973**. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/lcp/lcp14.htm#:~:text=LEI%20COMPLEMENTAR%20N%C2%BA%2014%2C%20DE,Art](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp14.htm#:~:text=LEI%20COMPLEMENTAR%20N%C2%BA%2014%2C%20DE,Art). Acesso em: 20 set. 2023.

BRASIL. **Lei nº 6.799, de 19 de dezembro de 1979**. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6766.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm). Acesso em: 20 set. 2023.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm). Acesso em: 20 set. 2023.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm). Acesso em: 20 set. 2023.

BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm). Acesso em: 20 set. 2023.

BRITO, Lauro Gurgel de. **Direito à moradia em cidades sustentáveis: parâmetros de políticas públicas habitacionais**. Dissertação (Mestrado em Direito) – Universidade Federal do Rio Grande do Norte. Centro de Ciências Sociais Aplicadas – Natal/RN, 2013.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito de empresa**. v.8. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. *E-book*. ISBN 9786555598667. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555598667/>. Acesso em: 09 ago. 2023.

FRAPORTI, Simone. *Teoria Geral da Empresa*. Porto Alegre: Sagah, 2018.

IBGE. Censo do IBGE: **Cidades médias ‘puxam’ crescimento do Brasil**. Acesso em 18/07/2023. Disponível em: <https://g1.globo.com/economia/censo/noticia/2023/07/01/censo-do-ibge-cidades-medias-puxam-crescimento-do-brasil.ghtml>. Acesso em: 20 set. 2023.

KON, Fabio e SANTANA, Eduardo Felipe Zamboim. **Computação aplicada a Cidades Inteligentes: Como dados, serviços e aplicações podem melhorar a qualidade de vida nas cidades**. São Paulo/SP, 2017.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 5ª ed, 2011.

LÔBO, Paulo Luiz Netto. **Direito civil: parte geral**. São Paulo: Saraiva, 8ª ed, 2019.





MASCARENHAS, Marisa Pulice. **Projeto de Lei de Responsabilidade Territorial Urbana: A Construção de um Referencial Normativo Comum em Torno do Parcelamento do Solo Urbano e da Regulamentação Fundiária Sustentável**. Tese (Doutorado – Area de concentração: Planejamento Urbano e Regional) – FAAUSP, 2012.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito de construir**. São Paulo: Malheiros, 8ª ed, 2000.

MORIN, Edgar, 1921. **A via para o futuro da humanidade**; tradução de Edgard de Assis Carvalho, Mariza Perassi Bosco – Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2013.

NALINI, José Renato e LEVY, Wilson. Cidades Inteligentes e Sustentáveis: Desafios Conceituais e Regulatórios. Cidades Inteligentes e Sustentáveis: Desafios Conceituais e Regulatórios. **Revista de Direito da Administração Pública**. Rio de Janeiro: 2017, Volume nº 02, Edição nº 01.

NASCIMENTO, Fábio Severiano. As Restrições Convencionais e as Leis Urbanísticas no Loteamento. **Revista de Direito da Cidade**, vol. 04, nº 01, 2012.

NEULS, Rodinei e ALVES, Giovani Ribeiro Rodrigues. **A Função Social da Empresa e Sua Aplicabilidade**. Conhecimento Interativo. São José dos Pinhais/PR. Edição Especial v. 1, p. 117-124, maio 2015.

QUEIROZ, Andrea Oliveira. Cidades inteligentes: o papel do cadastro territorial multifinalitária como ferramenta de gestão e planejamento. **GC Revista Nacional de Gerenciamento de Cidades**. V. 06, n. 37, 2019.

SANTIAGO, Mariana Ribeiro; CAMPELLO, Lívia Gaigher Bósio. Função Social e solidária da empresa na dinâmica da sociedade de consumo. **Scientia Iuris**, Londrina, v. 20, n. 1, p. 119-143, abr. 2016.

SANTOS, Regis Canale dos e MENDES, Murilo Estrela. Função Social e Solidária da Empresa e do Meio Urbano. **RJLB**, Ano 6 (2020), nº 3.

VIEIRA, J. D. S. R. Cidades Sustentáveis/Sustainable Cities. **Revista de Direito da Cidade**, 4(2), 1-39, 2012.