XV ENCONTRO INTERNACIONAL DO CONPEDI ALICANTE - ESPANHA

DIREITO URBANÍSTICO, CIDADE E ALTERIDADE

VALMIR CÉSAR POZZETTI

PAULO RONEY ÁVILA FAGÚNDEZ

FABRÍCIO CASTAGNA LUNARDI

Copyright © 2026 Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte destes anais poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria – CONPEDI
Presidente - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini - FMU – São Paulo
Diretor Executivo - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC – Santa Catarina
Vice-presidente Norte - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa – Pará
Vice-presidente Centro-Oeste - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG – Goiás
Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos – Rio Grande do Sul
Vice-presidente Sudeste - Profa. Dra. Rosângela Lunardelli Cavallazzi - UFRJ/PUCRio – Rio de Janeiro
Vice-presidente Nordeste - Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UNICAP - Pernambuco

Representante Discente: Prof. Dr. Abner da Silva Jaques - UPM/UNIGRAN - Mato Grosso do Sul

Conselho Fiscal:
Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho - UFMA - Maranhão
Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara - SKEMA/ESDHC/UFMG - Minas Gerais
Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UFERSA - Rio Grande do Norte
Prof. Dr. Fernando Passos – UNIARA - São Paulo
Prof. Dr. Edinilson Donisete Machado - UNIVEM/UENP - São Paulo
Secretarias
Relações Institucionais:
Prof. Dra. Claudia Maria Barbosa - PUCPR - Paraná
Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA - Bahia
Profa. Dra. Daniela Marques de Moraes - UNB - Distrito Federal
Comunicação:
Prof. Dr. Robison Tramontina - UNOESC - Santa Catarina
Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho - UPF/Univali - Rio Grande do Sul
Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS - Sergipe
Relações Internacionais para o Continente Americano:
Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch - UFSM - Rio Grande do Sul
Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA - Maranhão
Prof. Dr. Felipe Chiarello de Souza Pinto - UPM – São Paulo
Relações Internacionais para os demais Continentes:
Profa. Dra. Gina Vidal Marcilio Pompeu - UNIFOR - Ceará
Profa. Dra. Sandra Regina Martini - UNIRITTER / UFRGS - Rio Grande do Sul
Profa. Dra. Maria Claudia da Silva Antunes de Souza - UNIVALI – Santa Catarina
Educação Jurídica
Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - Unicuritiba - PR
Prof. Dr. Rubens Beçak - USP - SP
Profa. Dra. Livia Gaigher Bosio Campello – UFMS – MS
Eventos:
Prof. Dr. Yuri Nathan da Costa Lannes - FDF - São Paulo
Profa. Dra. Norma Sueli Padilha - UFSC - Santa Catarina
Prof. Dr. Juraci Mourão Lopes Filho - UNICHRISTUS - Ceará

Comissão Especial
Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UFRJ - RJ
Profa. Dra. Maria Creusa De Araújo Borges - UFPB - PB
Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta - Fumec - MG
Prof. Dr. Rogério Borba - UNIFACVEST - SC

D597

Direito urbanístico, cidade e alteridade[Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: Fabrício Castagna Lunardi; Valmir Cesar Pozzetti– Florianópolis: CONPEDI, 2026.

Inclui bibliografia
ISBN: 978-65-5274-670-2
Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações
Tema: Meio ambiente e sustentabilidade: perspectivas globais e locais na agenda 2030

2. Direito urbanístico. 3. Cidade e alteridade. XV Encontro Internacional do CONPEDI Alicante - Espanha (1: 2026: Florianópolis, Brasil).

CDU: 34



Conselho Nacional de Pesquisa
e Pós-Graduação em Direito Florianópolis
Santa Catarina – Brasil
www.conpedi.org.br

XV ENCONTRO INTERNACIONAL DO CONPEDI ALICANTE - ESPANHA

DIREITO URBANÍSTICO, CIDADE E ALTERIDADE

Apresentação

DIREITO URBANÍSTICO, CIDADE E ALTERIDADE I

A edição do XV Encontro Internacional do CONPEDI, ocorrido na Universidade de Alicante, na cidade de Alicante/Espanha, de forma presencial, no período de 27 a 29.05.2026, com a temática "Meio Ambiente e Sustentabilidade: perspectivas globais e locais na agenda 2030", nos ofereceu produções cientificas inestimáveis, no âmbito do Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade I. Os trabalhos apresentados abordaram uma conjuntura de temas e ideias necessárias à reflexão da comunidade cientifica e à mudança de comportamento social, sobre os problemas urbanos e as possíveis soluções no tocante ao meio ambiente e mudanças climáticas.

Os textos são instigantes e apresentam significativas contribuições para as reflexões dos Programas de Pós-graduação em Direito, reunidos no CONPEDI. Aline Maria Trindade Ramos, Débora Rocha da Silva e Alessandra Raquel Vailatti, no artigo intitulado "A PRESERVAÇÃO DE ESPAÇOS TERRITORIAIS COMO PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS ECOSSISTÊMICOS CULTURAIS E AMBIENTAIS: POR UMA RESPONSABILIZAÇÃO DA GESTÃO PÚBLICA", realizaram uma análise sobre a responsabilidade da gestão pública municipal no ordenamento territorial voltado à proteção dos serviços ecossistêmicos ambientais e culturais. Seguindo linha de raciocínio correlato, os autores Bárbara Luiza Diniz de Souza Dornela e Rafael Costa Freiria, através da pesquisa intitulada "DIREITO URBANÍSTICO E JUSTIÇA CLIMÁTICA: A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COMO INSTRUMENTO DE PROMOÇÃO DE CIDADES MAIS SEGURAS E SUSTENTÁVEIS" destacaram a forma com que os instrumentos da política urbana brasileira, especialmente a regularização fundiária urbana, podem contribuir para o enfrentamento das vulnerabilidades socioambientais. As autoras Aline Maria Trindade Ramos e Cristiane Moreira Rossoni, na pesquisa intitulada "GOVERNANÇA PÚBLICA REGIONAL E PLANEJAMENTO MUNICIPAL: SOMANDO FORÇAS PARA PROTEÇÃO AMBIENTAL E CULTURAL NOS CAMPOS DE CIMA DA SERRA, RS, BRASIL" analisaram a importância da governança pública regional e do planejamento territorial integrado para a preservação do patrimônio ambiental e cultural da microrregião dos Campos de Cima da Serra, no Rio Grande do Sul, Brasil. Já a pesquisa intitulada "MOBILIDADE URBANA, MEIO AMBIENTE DO TRÂNSITO E A OMISSÃO DO ESTADO NA REGULAMENTAÇÃO

DO TRÁFEGO DE MOTOCICLETAS” dos autores Valmir César Pozzetti, José Alcides Queiroz Lima e Heloisa Lima de Amaral destacaram a urgente necessidade de o Estado brasileiro encontrar uma solução eficaz para que o tráfego de veículos duas rodas /motocicletas passem a atender as regras de um trânsito seguro, com a existência uma faixa exclusiva para que evitar a enorme quantidade de acidentes fatais e/ou com perda de qualidade de vida. Já a pesquisa intitulada “MUDANÇAS CLIMÁTICAS E A RESISTÊNCIA DO MUNICÍPIO DE MANAUS/AM EM SE TORNAR UMA CIDADE ARBORIZADA” de autoria de Valmir César Pozzetti, José Alcides Queiroz Lima e Heloisa Lima de Amaral, analisa os fatores jurídico-urbanísticos e de governança que contribuem para a resistência do município de Manaus/AM em implementar uma política eficaz de arborização urbana como estratégia de adaptação às mudanças climáticas. Seguindo linha de raciocínio protetivo, os autores Daniel Ribeiro Preve e Juliano Bitencourt Campos, na pesquisa intitulada “OCUPAÇÃO DE ESPAÇOS URBANOS DEGRADADOS PELA MINERAÇÃO DE CARVÃO EM CRICIÚMA (SC): DIREITO À CIDADE, ALTERIDADE E JUSTIÇA SOCIOAMBIENTAL”, analisam a ocupação e reconfiguração dos espaços urbanos degradados pela mineração, à luz do Direito Urbanístico, do Direito à Cidade e da justiça socioambiental, considerando os desafios jurídicos e urbanísticos decorrentes do passivo ambiental gerado pela atividade carbonífera. Já os autores Jesarela Jacob Correia Dallago, Roberta Arruda Schroeder Ferraz e Zenildo Bodnar, na pesquisa intitulada “OS IMPACTOS DA VERTICALIZAÇÃO URBANA NO DIREITO À CIDADE SUSTENTÁVEL: CONSIDERAÇÕES A PARTIR DO ESTATUTO DA CIDADE”, demonstram a importância acerca dos fenômenos de urbanização e verticalização, bem como sobre o uso do instrumento jurídico urbanístico da outorga onerosa do direito de construir, e se ambos os pilares estão em consonância com o conceito de sustentabilidade. Na pesquisa intitulada “PERCEPÇÃO COMUNITÁRIA, DESIGUALDADE SOCIOAMBIENTAL E LIMITES DA CONSCIÊNCIA JURÍDICA: O CASO DO SANEAMENTO NO POÇO DA DRAGA (FORTALEZA-CE)”, os autores Paola Nicoli Carneiro Santos, Julia Mattei e Marina Souza Bezerra, analisam a questão de como os moradores da comunidade do Poço da Draga, em Fortaleza/CE, percebem os impactos socioambientais e a sua relação com possíveis violações de direitos fundamentais sociais e ecológicos decorrentes do despejo contínuo de esgoto na praia local. Já os autores Jonathan Andrade Moreira , Taís Batista Fernandes e Ana Paula Batista Garcia Moreira, na pesquisa “REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA ATRAVÉS DO TERMO DE AUTORIZAÇÃO DE USO SUSTENTÁVEL (TAUS) E O DESAFIO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO NO MUNICÍPIO DE CAREIRO DA VÁRZEA/AM”, analisam a regularização fundiária das áreas de várzea que são consideradas imóveis da União no município de Careiro da Várzea/AM, sob a perspectiva do direito registral, através do reconhecimento administrativo por meio do Termo de Autorização de Uso Sustentável (TAUS), no âmbito do Projeto Nossa Várzea.

Desta forma, os trabalhos apresentados, sem exceção, contribuíram com temas atuais para o Direito Urbanístico, meio ambiente e mudanças climáticas, com foco na agenda 2030, permitindo-se um olhar mais atento para as relações humanas no meio ambiente urbano, dentro de um contexto construtivo, para se desenvolver políticas Públicas que nos permitirá avançar com segurança no âmbito das relações humanas, promovendo a alteridade.

Desejamos a todos uma excelente leitura!

Prof. Dr. Fabrício Castagna Lunardi (Escola Nacional de Formação e Aperfeiçoamento de Magistrados)

Prof. Dr. Valmir César Pozzetti (Universidade do Estado do Amazonas e Universidade Federal do Amazonas)

OS IMPACTOS DA VERTICALIZAÇÃO URBANA NO DIREITO À CIDADE SUSTENTÁVEL: CONSIDERAÇÕES A PARTIR DO ESTATUTO DA CIDADE

THE IMPACTS OF URBAN VERTICALIZATION ON THE RIGHT TO A SUSTAINABLE CITY: CONSIDERATIONS FROM THE CITY STATUTE

Jesarela Jacob Correia Dallago [1]
Roberta Arruda Schroeder Ferraz [2]
Zenildo Bodnar [3]

Resumo

A formação urbana no Brasil está associada a eventos históricos cruciais. Esses acontecimentos alteraram a dinâmica social e econômica, deslocando o foco de poder para as cidades, onde começaram a ganhar importância. Somente no século XX a urbanização brasileira ganhou impulso suficiente para alcançar a maior parte da sociedade especialmente entre as décadas de 1950 e 1960. O crescente cenário da construção civil, tem provocado ao longo das últimas décadas um aumento desenfreado o adensamento e verticalização em áreas urbanas ao redor de diversas cidades no Brasil. Esse fenômeno no espaço urbano, suas limitações, potencialidades, e os instrumentos urbanísticos que contribuem para este processo, tem a finalidade de estabelecer políticas urbanas que promovam o desenvolvimento de cidades sustentáveis O presente artigo tem por objetivo demonstrar a importância acerca dos fenômenos de urbanização e verticalização, bem como sobre o uso do instrumento jurídico urbanístico da outorga onerosa do direito de construir, e se ambos os pilares estão em consonância com o conceito de sustentabilidade. Para a metodologia foi utilizado o método indutivo, operacionalizado pelas técnicas do referente, da categoria, dos conceitos operacionais, da pesquisa bibliográfica e do fichamento. Procurou-se demonstrar que o planejamento urbano no Brasil é um ponto central do debate e que, a articulação entre o instrumento da outorga onerosa do direito de construir, previsto no Estatuto da Cidade, e o fenômeno da verticalização urbana tem implicações profundas no desenvolvimento das cidades, ressaltando-se a magnitude de equilibrar desenvolvimento urbano, governança e sustentabilidade, objetivando promover cidades mais inclusivas e resilientes.

[1] Mestranda em Ciência Jurídica pela UNIVALI. Especialista em Direito Notarial e Registral pela Faculdade Arthur Thomas-PR. Bacharel em Direito pela Universidade Federal de Santa Maria- RS. Escrevente no 2º RIBC.

[2] Mestranda em Ciência Jurídica pela UNIVALI. Advogada. Especialista em Direito Notarial e Registral pela Faculdade Arthur Thomas. Bacharel em Direito pela FURB. Membro da Diretoria e Assessora Jurídica do RIB /SC

[3] Professor Doutorado e Mestrado na UNIVALI. Registrador de Imóveis em Itajaí – SC. Doutor em Ciências Jurídicas e Humanas. Foi Juiz Federal 4ª Região. Integra a Academia Catarinense Letras Jurídicas

Palavras-chave: Verticalização, Outorga onerosa do direito de construir, Sustentabilidade, Direito à cidade

Abstract/Resumen/Résumé

Urban development in Brazil is associated with crucial historical events. These events altered the social and economic dynamics, shifting the focus of power to cities, where they began to gain importance. Only in the 20th century did Brazilian urbanization gain sufficient momentum to reach most of society, especially between the 1950s and 1960s. The growing construction industry has, over the last few decades, led to an uncontrolled increase in densification and verticalization in urban areas around various cities in Brazil. This phenomenon in urban space, its limitations, potential, and the urban planning instruments that contribute to this process, aims to establish urban policies that promote the development of sustainable cities. This article aims to demonstrate the importance of the phenomena of urbanization and verticalization, as well as the use of the urban planning legal instrument of the onerous granting of the right to build, and whether both pillars are in line with the concept of sustainability. The methodology used was the inductive method, operationalized by the techniques of reference, categorization, operational concepts, bibliographic research, and note-taking. This study sought to demonstrate that urban planning in Brazil is a central point of debate and that the articulation between the instrument of granting the right to build for a fee, as provided for in the City Statute, and the phenomenon of urban verticalization has profound implications for the development of cities, highlighting the importance of balancing urban development, governance, and sustainability, with the aim of promoting more inclusive and resilient cities.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Verticalization, Onerous granting of the right to build, Sustainability, Right to the city

INTRODUÇÃO

A análise do processo de urbanização no Brasil, especialmente do instrumento da outorga onerosa do direito de construir, introduzido pelo Estatuto da Cidade, no contexto do fenômeno da verticalização urbana, é fundamental para refletir criticamente sobre seus impactos no desenvolvimento sustentável das cidades brasileiras.

Como marco da regulação urbana no Brasil, tem-se a Constituição Federal de 1988 e o Estatuto da Cidade - Lei Federal nº 10.257/01 com estabelecimento de importantes diretrizes para a política urbana.

Dentre os instrumentos trazidos pelo Estatuto da Cidade, destaca-se a outorga onerosa ao direito de construir, permitindo o aumento do potencial construtivo em certas áreas mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

A partir deste viés é que se estabeleceu o tema central do presente artigo que tem por objetivo demonstrar a importância acerca dos fenômenos de urbanização e verticalização, bem como sobre o uso do instrumento jurídico urbanístico da outorga onerosa do direito de construir, e se ambos os pilares estão em consonância com o conceito de sustentabilidade.

Portanto, como problemas centrais serão enfocados os seguintes questionamentos: Como ocorreu o processo de urbanização no Brasil? Qual o marco da regularização urbana no Brasil? Qual a relação entre a outorga onerosa do direito de construir e a cidade sustentável? O que se entende por processo de verticalização das cidades?

Para tanto o artigo foi dividido em quatro partes: a primeira denominada “breve histórico do processo de urbanização no Brasil”; a segunda denominada “a Constituição Federal de 1988 e o Estatuto da Cidade: marco da regulação urbana no Brasil” onde tratou-se sobre estes objetivamente; a terceira denominada “outorga onerosa do direito de construir: instrumento de incentivo ou retrocesso para a cidade sustentável?”, trazendo uma reflexão sobre o uso desse instrumento autorizado pelo Estatuto da Cidade, e pôr fim a última parte discorrerá sobre “a verticalização sob a lógica do capital imobiliário e o espaço urbano”, que trata do conceito de verticalização sob a o ponto de vista técnico.

Na metodologia foi utilizado o método indutivo, operacionalizado pelas técnicas do referente, da categoria, dos conceitos operacionais, da pesquisa bibliográfica e do fichamento.

1. BREVE HISTÓRICO DO PROCESSO DE URBANIZAÇÃO NO BRASIL

A formação urbana no Brasil está associada a eventos históricos cruciais, como o declínio da lavoura, a transferência da Corte Portuguesa para o Rio de Janeiro em 1808 e a independência do país. Esses acontecimentos alteraram a dinâmica social e econômica, deslocando o foco de poder dos senhorios rurais para as cidades, onde a atividade política, a burocracia, e as profissões liberais começaram a ganhar importância.

Apesar desse desenvolvimento, os centros urbanos permaneceram restritos a determinadas regiões, perpetuando as desigualdades de acesso à terra herdadas dos períodos colonial e imperial. Nesse contexto, a legislação desempenhou um papel primordial, especialmente com a promulgação da Lei das Terras de 1850. A referida lei abolia em definitivo o regime de sesmarias e visava regularizar as questões fundiárias no Brasil, estabelecendo a demarcação de terrenos e a venda de terras devolutas, além de incentivar a imigração de estrangeiros para trabalhar na terra em substituição aos escravos libertos. Embora a lei tenha instituído um regime moderno de propriedade, ela manteve a concentração de terras nas mãos da elite, já que tanto os imigrantes quanto os brasileiros careciam de recursos para adquirir propriedades.

Foi somente no século XX que a urbanização brasileira ganhou impulso suficiente para alcançar a maior parte da sociedade. Esse avanço se deve em grande parte aos processos de migração interna e externa no final do século XIX, à abolição da escravidão, e à expansão cafeeira entre 1880 e 1930, fatores esses que promoveram a mobilidade espacial da população. A queda da bolsa de 1929 e a subsequente crise na produção cafeeira, também desempenharam um papel significativo no processo de industrialização no Brasil e nas novas ondas de migração do campo para a cidade.

Na segunda metade do século XX especialmente entre as décadas de 1950 e 1960, o modelo econômico baseado na indústria pesada e a mecanização agrícola intensificaram o êxodo rural. A partir desse período, a sociedade brasileira tornou-se predominantemente urbana com a maior parte da população estabelecida em centros urbanos, tendência essa que se intensificou ao

longo dos anos. Tal processo de urbanização transformou radicalmente a paisagem social e econômica do Brasil, consolidando as cidades como os principais centros de desenvolvimento e inovação.

O crescimento exponencial do mercado imobiliário, tem provocado ao longo das últimas décadas um aumento intenso da densidade e da verticalização em áreas urbanas ao redor de diversas cidades no Brasil. É de suma importância compreender esse fenômeno no espaço urbano, suas limitações, potencialidades, e os instrumentos urbanísticos que contribuem para este processo, com a finalidade de estabelecer políticas urbanas que promovam o desenvolvimento de cidades sustentáveis.

De acordo com Barros e Carriço (2019), as análises morfológicas do meio urbano permitem identificar as relações entre fenômenos sociais e a forma da cidade, os seus fatos geradores, tal como corrigir distorções e ideologias fortemente difundidas na sociedade.

Segundo Vargas e Araújo (2014), o processo de verticalização das cidades brasileiras, está associado ao conceito do progresso desde seu princípio, por volta da década de 1940, com o surgimento das incorporadoras e construtoras, beneficiadas pelas políticas habitacionais e econômicas.

Para Leonelli e Campos (2018), no Brasil, o crescimento das cidades regula-se por ações públicas e privadas, mais especificamente pela legislação urbana, pelos gestores públicos e pelo mercado imobiliário. Dentro do processo de expansão das cidades, considera-se como essencial que o planejamento municipal induza o mercado imobiliário a atuar de maneira consoante com as demandas coletivas, de tal maneira a seguir diretrizes urbanas que abordam a cidade como um todo, ao invés de áreas específicas.

A verticalização está diretamente ligada à transformação da paisagem urbana e à redefinição dos padrões de vida nas cidades. Conforme Chociai (2023) a verticalização tem o objetivo de adensar a população aproximando uma parcela maior de pessoas aos postos de trabalho, do consumo de produtos e serviços e da oferta de transportes. Contudo, quando realizada de forma desigual, pode intensificar as disparidades socioespaciais, ao invés de mitigá-las.

Acioly Jr. & Davidson (1998), urbanistas e planejadores urbanos se defrontam com o dilema sobre o tamanho, a forma e o padrão de crescimento que as cidades devem assumir. Como seria a cidade ideal? Seria a cidade compacta, com maiores densidades populacionais, menores distâncias a serem percorridas e sustentável? Ou seria a cidade espraiada, menos densa, amena e

“tranquila” um padrão a ser seguido? Os autores explicam que, qualquer que seja a escolha, as soluções mencionadas trazem consigo uma série de impactos para o meio ambiente, para a qualidade, intensidade, singularidade de vida e convívio urbano

O debate crítico sobre a qualidade das cidades verticalizadas e adensadas versus cidades horizontalizadas e menos densas, se mostra importante pelo fato da verticalização se fazer cada vez mais presente nas grandes e médias cidades brasileiras e por poder interferir na dinâmica e na qualidade do espaço onde esse processo está inserido (Kiefer, 2006; Rykwert, 2004).

2. A CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988 E O ESTATUTO DA CIDADE: MARCO DA REGULAÇÃO URBANA NO BRASIL

A Constituição Federal de 1988, conhecida como Constituição Cidadã, trouxe importantes avanços em diversas áreas, incluindo a política urbana. O artigo 182 da Constituição determina que a política de desenvolvimento urbano executada pelo poder público municipal, deve ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar dos habitantes.

Em decorrência desse artigo, surge a lei do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) considerada um marco na regulação política urbana no Brasil, estabelecendo diretrizes essenciais para o desenvolvimento sustentável das cidades, visando a ordenação o uso do solo urbano e garantindo o bem-estar dos habitantes. A sustentabilidade é um dos pilares fundamentais do Estatuto da Cidade, promovendo o incentivo de práticas que diminuam os impactos ambientais, como o uso eficiente dos recursos naturais e a promoção de áreas verdes, além do combate a especulação imobiliária e a promoção das funções sociais da propriedade, assegurando que os espaços urbanos atendam às necessidades coletivas.

O objetivo principal da referida lei, foi regulamentar a Constituição definindo princípios, objetivos, diretrizes de ação, e instrumentos de gestão urbana para uso do poder público municipal. Essa estabelece metas para a política públicas com foco na ordenação do uso e ocupação do solo urbano, na expansão do território, e na função social da propriedade. O Estatuto da Cidade estabelece instrumentos como o Plano Diretor, documento obrigatório para cidades como mais de 20 mil habitantes, visando o planejamento urbano integrado.

O Estatuto da Cidade estabelece princípios orientadores voltados à promoção da gestão democrática e ao desenvolvimento urbano sustentável. Conforme disposto no artigo 2º, a política

urbana tem como finalidade organizar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, a partir de diretrizes gerais. Entre elas, destaca-se a garantia do direito a cidades sustentáveis, compreendido como o acesso à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, assegurados tanto às gerações atuais quanto às futuras.

No que se refere aos instrumentos de desenvolvimento urbano, a legislação contempla mecanismos como o parcelamento, a edificação e a utilização compulsórios, o direito de superfície, o usucapião especial coletivo e a outorga onerosa do direito de construir. Esses instrumentos são essenciais para a efetivação de uma política urbana eficiente e socialmente justa.

3. OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR: INSTRUMENTO DE INCENTIVO OU RETROCESSO PARA A CIDADE SUSTENTÁVEL?

No âmbito dos instrumentos da política urbana, o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) elenca diversos institutos de natureza jurídica e política, dentre os quais se destacam: a desapropriação; a servidão administrativa; as limitações administrativas; o tombamento de bens imóveis e do mobiliário urbano; a criação de unidades de conservação; a delimitação de zonas especiais de interesse social; a concessão de direito real de uso; a concessão de uso especial para fins de moradia; o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios; o usucapião especial urbano; o direito de superfície; o direito de preempção; a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso; a transferência do direito de construir; as operações urbanas consorciadas; a regularização fundiária; a prestação de assistência técnica e jurídica gratuita às comunidades e grupos socialmente vulneráveis; além de instrumentos de participação popular, como o referendo e o plebiscito; a demarcação urbanística para fins de regularização fundiária; e a legitimação de posse.

Dentre esses mecanismos, destaca-se, para fins de análise, a outorga onerosa do direito de construir, também denominada solo criado. Este instituto jurídico não é coisa nova, de há muito conhecido nos países de primeiro mundo, em especial na França (*plafond legal*) e em outros países europeus e, no Brasil, entende-se já estar superada a discussão que de início se travou pondo em dúvida a sua constitucionalidade, consolidado com o advento do Estatuto da Cidade – Lei Federal nº 10.257/2001.

O artigo 28 estabelece que o plano diretor municipal pode delimitar áreas em que o direito de construir seja exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico, desde que haja uma contrapartida por parte do beneficiário. Em outras palavras, admite-se a ampliação do potencial construtivo para além da relação padrão entre a área edificável e a área do terreno, bem como a possibilidade de alteração do uso do solo.

A legislação define o coeficiente de aproveitamento como a relação entre a área edificável e a área do terreno (§1º), podendo o plano diretor estabelecer um coeficiente básico único para toda a zona urbana ou diferenciá-lo conforme áreas específicas (§2º).

Além disso, cabe ao plano diretor fixar os limites máximos desses coeficientes, considerando a compatibilidade entre a infraestrutura disponível e o adensamento urbano previsto para cada região (§3º).

Dessa forma, a outorga onerosa do direito de construir configura-se como um instrumento que autoriza o Poder Público, por meio de lei municipal específica, a permitir o aumento do potencial construtivo em determinadas áreas, mediante o pagamento de contrapartida financeira pelo interessado.

É recomendável fazer a separação entre o direito de construir e o direito de propriedade previsto no Código Civil, e assim obter maior clareza no que diz respeito a obrigação para o particular de ter de comprar o direito de construir do Poder Público.

“Eis aí o fundamento da justificativa para a cobrança a ser feita pelo Município, pela outorga do direito de construir. O quantum deverá ser calculado em função de tais elementos: a necessidade de mais infraestrutura e o aumento de densidade na área” (Mukai, 2019, p. 104).

A legislação municipal específica deverá definir as condições para a aplicação da outorga onerosa do direito de construir e da alteração de uso, incluindo a forma de cálculo da cobrança, as situações em que poderá haver isenção do pagamento e as contrapartidas a serem exigidas do beneficiário, conforme previsto no artigo 30.

“ É imprescindível a vinculação do instituto com o zoneamento, sob pena de o solo criado se transformar em instrumento deformador da cidade ou até em um simples meio de arrecadação de recursos financeiros” (Silva, 2012, p. 265).

Os recursos arrecadados pelo município por meio da outorga onerosa do direito de construir e da alteração de uso devem ser destinados às finalidades previstas nos incisos I a IX do artigo 26 da Lei nº 10.257/2001. Entre essas finalidades, destacam-se a regularização fundiária; a

execução de programas e projetos habitacionais de interesse social; a constituição de reserva fundiária; o ordenamento e direcionamento da expansão urbana; a implantação de equipamentos urbanos e comunitários; a criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes; a instituição de unidades de conservação ou a proteção de outras áreas de interesse ambiental; bem como a preservação de áreas de valor histórico, cultural ou paisagístico.

Sob o ponto de vista jurídico, observa-se a preocupação do legislador com a governança urbana e a sustentabilidade, de modo que, por meio do Estatuto da Cidade, os municípios podem assumir papel protagonista na adoção de medidas voltadas à mitigação das mudanças climáticas e à promoção do desenvolvimento sustentável.

O artigo 182, §2º, estabelece que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade previstas no plano diretor.

No contexto brasileiro, o Estatuto da Cidade incorpora diversos dispositivos de natureza ambiental, evidenciando que a propriedade urbana possui também uma dimensão ambiental que deve ser considerada na elaboração e execução do Plano Diretor.

Dessa forma, o Plano Diretor municipal deve reconhecer e tratar a cidade como um bem de caráter ambiental, integrando princípios de sustentabilidade ao planejamento urbano.

Como salienta Correa, o Plano Diretor:

> [...] apresenta uma função ambiental, ou seja, colabora com a preservação do meio ambiente, uma vez que pode mitigar a degradação da natureza, através de um planejamento eficaz, no tocante a ampliação das áreas habitáveis da cidade, evitando que ocorram ações que trazem danos ao meio ambiente, podendo suas ações se propagarem no tempo, não se restringindo a mandatos temporários de agentes políticos (Correa A.S.V, 2021, p. 01).

Nesse novo período que vem sendo denominado de quarta revolução industrial, tem se destacado a importância da implantação de recursos inovadores e tecnológicos promovendo cidades inteligentes, a fim de proporcionar melhoria na eficiência do uso dos recursos urbanos.

> Um dos principais atores mundiais de tecnologia para cidades inteligentes, a IBM, define cidades inteligentes como aquela que utiliza todos os meios de informação disponíveis para melhor compreender e controlar as operações, otimizando o uso de recursos escassos Outro grande fornecedor, a Cisco, destaca que as cidades inteligentes se caracterizam pela adoção de soluções escaláveis de tecnologia da informação e comunicação para “aumentar a eficiência, reduzir custos, e melhorar a qualidade de vida (Carneiro, 2021, p.17).

No contexto da realidade urbana brasileira antes disso é primordial priorizar a necessidade de infraestrutura básica nas cidades.

> Esse conjunto de novas tecnologias propicia o monitoramento e gestão de aspectos variados da vida urbana. Um exemplo dessas possibilidades descortinadas (com IoT) é o poste de iluminação conectado ou inteligente, que também fornece acesso à internet sem fio, anunciar alertas à população, monitorar o tráfego local de pessoas e veículos, identificar previamente regiões alagadas ou georreferenciar indícios sonoros de tiros. Em suma, os dispositivos de IoT tangibilizam uma gestão urbana baseada em dados, os quais podem ser recebidos e processados em tempo real (Carneiro, 2021, p.15).

Ocorre que se dentro da mesma cidade ainda não existe um sistema de energia elétrica eficiente, com um emaranhado de cabeamentos aéreos (e não subterrâneo), fiação sucateada, várias localidades com acesso à energia elétrica clandestino (os conhecidos "gatos"), quedas recorrentes de energia por falta de manutenção e atualização da rede elétrica, pensando-se então em políticas públicas, há itens de mais urgência a serem resolvidos prioritariamente ou no mínimo, simultaneamente à implantação exclusiva de quesitos para cidades inteligentes.

Para isso, em locais com crescentes construções e verticalização, a outorga onerosa ao direito de construir, se conduzida com responsabilidade social, boa governança e sustentabilidade, é uma ferramenta de melhoria da cidade e seus integrantes.

Podemos usar o enfoque tecnológico para cidades inteligentes, com ênfase na solução de problemas relacionados à sustentabilidade ambiental, tecnologias para promover o crescimento econômico sustentável, sistemas sociais avançados integrados promover o planejamento urbano inteligente, construção, gestão e serviços para cidades. Exemplos como o uso eficiente de transportes (público e privado), matriz energética, energia limpa, sistemas de gerenciamento de energia, consumo responsável da água, segurança em vias públicas, transporte inteligente, saúde e bem-estar, ciber segurança, conectividade, entre outros.

No Brasil, temos diversas normas ISO por meio da ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas, que desenvolveu um processo de certificação de indicadores para cidades e comunidades sustentáveis nos seguintes escopos: ABNT NBR ISO 37120:2018 – “Indicadores para serviços urbanos e qualidade de vida”; ABNT NBR ISO 37101:2017 – “Sistema de gestão para desenvolvimento sustentável – Requisitos com orientação para uso”; ABNT NBR ISO 37100:2017 – “Cidades e comunidades sustentáveis – Vocabulário”; ISO 37106:2018 – Cidades e comunidades sustentáveis — Orientação para o estabelecimento de modelos operacionais de cidades inteligentes para comunidades sustentáveis; ABNT NBR ISO 37154:2019 – “Infraestruturas inteligentes da comunidade – Diretrizes de melhores práticas para o transporte”;

ABNT NBR ISO 37122:2020 Cidades e comunidades sustentáveis - Indicadores para cidades inteligentes; ABNT NBR ISO 37123:2020 Indicadores para cidades resilientes.

Segundo informações da entidade certificadora:

> [...] esse processo permite medir o desenvolvimento urbano sustentável, informar os investimentos em infraestrutura com resultados mensuráveis, medir a gestão de desempenho de serviços urbanos e qualidade de vida ao longo do tempo. Além disso, facilita a troca de informações e projetos através do compartilhamento de informação, permitindo comparações por meio de uma vasta gama de medidas de desempenho (Associação Brasileira de Normas Técnicas NBR ISO, 2025).

Realmente, as cidades necessitam de indicadores para mensurar seu desempenho de forma a serem padronizados, consistentes e comparáveis entre si, buscando garantir qualidade de vida e sustentabilidade na implantação de políticas públicas, programas e projetos que atendam às necessidades de seus habitantes, contudo no Brasil, ainda são poucos os municípios certificados.

O que vier a agregar na busca de soluções, ajudar a cidade a atrair investimentos responsáveis e impulsionar o desenvolvimento econômico e sustentável, se possível ainda com dados comparativos globais, seja através de certificações, audiências públicas, elaboração e aplicação do plano diretor, conselho da cidade, equipe técnica capacitada, conscientização da população, etc, é válido como contribuição para cidades e comunidades inteligentes, sustentáveis e resilientes.

Se agirmos agora, as construções, os edifícios podem fazer parte da solução climática? É possível contribuir para o desenvolvimento sustentável da construção civil, por meio da produção, organização e disseminação de conhecimento, propondo políticas públicas e apoiando iniciativas do setor privado? A organização da sociedade civil de interesse público, como resultado da articulação entre lideranças empresariais, pesquisadores, consultores, profissionais atuantes e formadores de opinião, pode ser um caminho?

Questão que surge é se a outorga onerosa do direito de construir é instrumento que traz benefícios ao desenvolvimento sustentável da cidade ou se é medida subliminarmente violadora do planejamento urbanístico?

Mukai ao tratar das alterações do uso do solo e o plano diretor alerta:

> Entendemos que esse instituto, pelo uso e abuso que poderá contemplar, pode tornar inócua, em grande parte, a legislação de uso e ocupação do solo e caótica a ocupação e localização das atividades, desfigurando o zoneamento das cidades.
> Ademais, a lei municipal não poderá conceder um cheque em branco, delegando completamente o poder de alteração do uso do solo ao Poder Executivo, a seu bel-prazer,

> sob pena de delegação legislativa inconstitucional, com ofensa ao princípio da separação de poderes (Mukai, 2019, p.85).

O desafio reside na necessidade de o Município utilizar esse instrumento sem recorrer a uma discricionariedade excessiva. Nesse sentido, o artigo 43 do Estatuto da Cidade, ao tratar da gestão democrática, prevê a adoção de mecanismos como órgãos colegiados de política urbana nas esferas nacional, estadual e municipal; a realização de debates, audiências e consultas públicas; conferências sobre temas de interesse urbano; e a iniciativa popular de projetos de lei, planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

O artigo 44, por sua vez, estabelece que, no âmbito municipal, a gestão orçamentária participativa deve incluir, obrigatoriamente, a promoção de debates, audiências e consultas públicas acerca das propostas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual, como condição para sua aprovação pela Câmara Municipal.

O artigo 45 determina que os órgãos responsáveis pela gestão de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas assegurem a participação efetiva da população e de entidades representativas dos diversos segmentos sociais, garantindo o controle social e o pleno exercício da cidadania.

Conforme as diretrizes do Estatuto da Cidade, cabe ao Município, por meio do Plano Diretor, assegurar a efetivação da função social e ambiental da propriedade. Essa função ambiental encontra respaldo expresso no artigo 1.228, §1º, do Código Civil, ao dispor que o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com suas finalidades econômicas e sociais, de modo a preservar a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, além de evitar a poluição do ar e das águas.

Tal previsão reforça a superação de eventuais conflitos entre o direito de propriedade e a proteção ambiental, consolidando o princípio constitucional previsto no artigo 225 da Constituição Federal de 1988, segundo o qual o meio ambiente ecologicamente equilibrado é direito de todos, impondo ao Poder Público e à coletividade o dever de preservá-lo para as presentes e futuras gerações.

4. A VERTICALIZAÇÃO SOB A LÓGICA DO CAPITAL IMOBILIÁRIO E O ESPAÇO URBANO

O processo de verticalização das cidades é definido como a multiplicação do solo urbano que produz como formas espaciais, os edifícios em altura e os arranha-céus que são espaços verticais com funções residenciais e comerciais sendo também uma estratégia do capital mobiliário e financeiro para maximizar o uso do solo e o lote do terreno. Os edifícios altos são aqueles com mais de quatro andares e que utilizam elevadores, já os arranha-céus são edifícios altos com mais de 100 metros de altura (Somekh, 1992; Souza, 1994; Corrêa, 2007).

Os edifícios verticais e os arranha-céus passaram a ser construídos pelos engenheiros e arquitetos americanos que utilizaram elevador, estrutura em aço, e concreto armado no final do século XIX, e em 1885 a cidade de Chicago nos Estados Unidos foi a primeira no mundo a ser contemplada com aquele que seria considerado o primeiro arranha-céu do mundo intitulado de Home Insurance Building (Mendes, 2009).

A verticalização das cidades brasileiras teve início na década em 1910 em São Paulo e na década de 1920 no Rio de Janeiro (Souza, 1994; Vaz, 2002). Atualmente São Paulo ainda é a cidade brasileira com o maior número de arranha-céus do Brasil e da América do Sul. Porém, o maior arranha-céu do país o Yachthouse Residence está localizado na cidade de Balneário Camboriú/SC com 294 metros de altura e 81 pavimentos.

Araújo (2019) aponta que a verticalização é impulsionada pelo crescimento populacional e pela busca por soluções eficientes para maximizar o uso do solo, que acarreta numa série de impactos econômicos, sociais e ambientais. Além disso, com a expansão urbana resultante do crescimento da densidade populacional, compreender os efeitos da verticalização torna-se fundamental para um planejamento urbano sustentável visto que a construção de edifícios altera o espaço urbano, pois exige novas características associadas a esse desenvolvimento (Dourado & Sobrinho, 2020; Beserra, 2023).

Nas últimas décadas, as cidades apresentaram um crescimento vertiginoso em termos de população e infraestrutura, e o fenômeno da verticalização surgiu como uma resposta à escassez de espaço e a necessidade de acomodar um crescente número de residentes e atividades econômicas. Tal fenômeno levou a formação de bairros residenciais e comerciais caracterizados por edifícios de múltiplos andares e alturas variadas (Roso; Oliveira & Beuter, 2021).

Brandão (2020) destaca que esse movimento é impulsionado por diversos fatores, como a valorização dos terrenos em áreas centrais, a busca por soluções de habitação em regiões densamente povoadas e o avanço das tecnologias construtivas. No entanto, a verticalização de

grandes edificações também traz desafios significativos, incluindo a gestão de impactos ambientais, a necessidade de infraestrutura adequada e a garantia de equidade social.

Souza (1994) permite relacionar o significado do processo de verticalização com a lógica de a cumulação do capital em suas diferentes frações inerente à produção do espaço urbano capitalista ao apontar para a relação entre o capital imobiliário e financeiro que no processo de verticalização realizam num espaço e tempo limitado, uma estratégia de interesse mútuo visando a obtenção de maiores ganhos priorizando áreas potencialmente nobres. A construção de edifícios mais altos visa valorizar as propriedades em meio urbano tornando-as mais atrativas para investidores e estimulando o desenvolvimento econômico local (Rangel; Santos, 2023).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O processo de urbanização no Brasil, historicamente marcado por desigualdades estruturais no acesso à terra e pela concentração fundiária, repercute diretamente na forma como as cidades se organizam e se desenvolvem na contemporaneidade.

Procurou-se demonstrar que o planejamento urbano no Brasil é um ponto central do debate e que, devido à intensificação da urbanização, a articulação entre o instrumento da outorga onerosa do direito de construir, previsto no Estatuto da Cidade, e o fenômeno da verticalização urbana tem implicações profundas no desenvolvimento sustentável das cidades.

Por isso é pertinente reavaliar a verticalização como tendência urbana, fazendo um contraponto entre o crescimento urbano e a necessidade de preservar o meio ambiente.

Importante trazermos à tona a discussão e a urgência do desenvolvimento ordenado (e reordenado) das cidades.

É imprescindível o fortalecimento da governança urbana, a efetiva participação social nos processos decisórios e a atuação responsável do Poder Público na aplicação dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade.

Por fim, ressalta-se a magnitude de se buscar compatibilizar e equilibrar desenvolvimento urbano, governança e sustentabilidade, objetivando promover cidades mais inclusivas, justas e resilientes.

Construir a cidade do futuro, com foco nas suas funções: social, econômica e ambiental é o desafio para todos, inclusive como um dos objetivos do milênio.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ACIOLY JR., C.; DAVIDSON, F. **Densidade urbana: um instrumento de planejamento e gestão urbana**. Rio de Janeiro: Mauad, 1998.

ARAÚJO, C. C. O processo de verticalização: uma revisão bibliográfica sobre as suas origens e implicações no espaço urbano. **Revista Espaço Acadêmico**, v. 19, n. 217, p. 68–79, 2019.

BARROS, M. F. D.; CARRIÇO, J. M. Esvaziamento e transformação morfológica da área central de Santos/SP: gênese e perspectivas. **Revista Brasileira de Gestão Urbana**, v. 11, e20180100, 2019. Disponível em https://periodicos.pucpr.br/Urbe/article/view/24627. Acesso em: 18 mar. 2026.

BESERRA, M. V. P. **Verticalização de padrão popular e a produção capitalista da moradia: a valorização de áreas periféricas da cidade de Natal/RN.** 2023. 253 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2023.

BRANDÃO, L. K. V. **Verticalização e ambiente térmico urbano: análise de parâmetros urbanísticos integrados à abordagem bioclimática em Arapiraca**, Alagoas. 2020. 149 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal de Alagoas, Maceió, 2020.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Brasília, DF: Presidência da República, 1988.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. **Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.** Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/Leis_2001/l10257. Acesso em 20 mar. 2026.

CARNEIRO, Leandro Alves (org.). **Cidades inteligentes [recurso eletrônico]: uma abordagem humana e sustentável**. Brasília, DF: Câmara dos Deputados, Edições Câmara, 2021. (Série estudos estratégicos, n. 12).

CHOCIAI, M. H. S. **Análise do crescimento urbano da cidade de Ponta Grossa por meio do georreferenciamento.** 2023. 60 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Engenharia Civil) – Universidade Estadual de Ponta Grossa, Ponta Grossa, 2023.

CORRÊA, R. L. Diferenciação socioespacial, escala e práticas espaciais. **Revista Cidades**, v. 4, n. 6, p. 62–72, 2007.

CORREA, A. S. V.; GARCIA, D. S. S. **A importância do plano diretor no desenvolvimento de uma cidade ambientalmente sustentável**. In: GARCIA, D. S. S.; PIFFER, C.; DANIELI, A. (org.). **Debates sobre sustentabilidade e governança ambiental.** Itajaí: UNIVALI, 2021.

DOURADO, J.; SOBRINHO, F. L. A. Entre a forma e o produtor do edifício: o processo de verticalização urbana em Valparaíso de Goiás, Brasil. **Terr@ Plural**, v. 14, p. 1–20, 2019.

KIEFER, F. **Estudo de verticalização da cidade: o caso de um bairro de Porto Alegre.** Porto Alegre: Centro Universitário Ritter dos Reis, 2006. (Relatório de pesquisa).

LEONELLI, G. C. V.; CAMPOS, E. F. R. Leis expansivas para a expansão urbana: Campinas sem limites. **Revista Brasileira de Gestão Urbana**, v. 10, n. 1, p. 36–48, 2018.

MENDES, C. M. **Aspectos culturais do consumo e da mercantilização do processo de verticalização do eixo Maringá, Londrina, Arapongas e Apucarana (PR), Brasil**. Maringá: Eduem, 2009.

MUKAI, T. **O Estatuto da Cidade: anotações à Lei n. 10.257/2001.** 4. ed. Rio de Janeiro: Saraiva, 2019. p. 84–105.

RANGEL, P.; SANTOS, L. B. **Produção do espaço e verticalização nos bairros Parque Avenida Pelinca e Parque Tamandaré, Campos dos Goytacazes-RJ (2010–2020).** [S.l.: s.n.], 2023.

ROSO, M.; OLIVEIRA, T. D.; BEUTER, N. C. Why verticalize? A study on the verticalization process in cities. **Research, Society and Development**, v. 10, n. 17, p. 1–9, 2021.

SÃO PAULO (Estado). Associação Brasileira de Normas Técnicas. **Indicadores para cidades inteligentes, resilientes e sustentáveis.** Disponível em https://abnt.org.br/certificacao/smartcities/Acesso em: 15 mar. 2026.

RYKWERT, J. **A sedução do lugar: a história e o futuro da cidade.** São Paulo: Martins Fontes, 2004.

SOMEKH, N. A (des)verticalização de São Paulo e o Plano Diretor da Cidade. PósFAU/USP, v. 1, n. 2, p. 77–84, 1992.

SOUZA, M. A. **A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo.** São Paulo: EDUSP, 1994.

VARGAS, H.; ARAÚJO, C. **Arquitetura e mercado imobiliário.** São Paulo: Manole, 2014.

VAZ, L. F**. Modernidade e moradia: habitação coletiva no Rio de Janeiro nos séculos XIX e XX**. Rio de Janeiro: Faperj; 7Letras, 2002.