ReGeo ISSN: 2177-3246

RECUPERAÇÃO DA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA DECORRENTE DO INVESTIMENTO PÚBLICO

RECOVERY OF REAL ESTATE VALUE APPRECIATION RESULTING FROM PUBLIC INVESTMENT

RECUPERACIÓN DEL AUMENTO DEL VALOR DE LAS PROPIEDADES RESULTANTE DE LA INVERSIÓN PÚBLICA

https://doi.org/10.56238/revgeov17n8-012

Data de submissão: 01/07/2026 **Data de publicação:** 01/08/2026

Lucas Alexandre Bohun
Mestrando em Direito
Instituição: Fundação Escola Superior do Ministério Público (FMP/RS)
E-mail: lucas_bohun@hotmail.com

RESUMO

O presente artigo analisa os fundamentos constitucionais e legais da recuperação da valorização imobiliária decorrente do investimento público no Direito Urbanístico brasileiro. Examina a relação entre a função social da propriedade, a justa distribuição dos benefícios da urbanização e os principais instrumentos de captura das mais-valias urbanísticas, como a contribuição de melhoria, a outorga onerosa do direito de construir e as operações urbanas consorciadas. Conclui que o ordenamento jurídico dispõe de mecanismos adequados para a recuperação dessa riqueza, sendo os principais desafios relacionados à sua efetiva implementação pelos Municípios e à concretização de uma política urbana orientada pela justiça distributiva e pelo desenvolvimento urbano sustentável.

Palavras-chave: Mais-valia Urbanística. Valorização Imobiliária. Função Social da Propriedade. Estatuto da Cidade.

ABSTRACT

This article analyzes the constitutional and legal foundations for the recovery of real estate value appreciation resulting from public investment within the context of Brazilian urban law. It examines the relationship between the social function of property, the equitable distribution of urbanization benefits, and the primary instruments for capturing urban value increments—such as the betterment levy (contribuição de melhoria), the onerous grant of the right to build, and joint urban operations. It concludes that the legal framework provides adequate mechanisms for recovering this wealth, with the main challenges lying in their effective implementation by municipalities and the realization of an urban policy guided by distributive justice and sustainable urban development.

Keywords: Urban Value Increment. Real Estate Value Appreciation. Social Function of Property. City Statute.

RESUMEN

Este artículo analiza los fundamentos constitucionales y legales de la recuperación de la plusvalía inmobiliaria derivada de la inversión pública en el Derecho Urbanístico Brasileño. Examina la relación entre la función social de la propiedad, la distribución equitativa de los beneficios de la urbanización y los principales instrumentos para la captación de plusvalías urbanas, como los gravámenes por mejoras, la concesión onerosa del derecho a construir y las operaciones de asociación urbana. Concluye que el ordenamiento jurídico cuenta con mecanismos adecuados para la recuperación de esta riqueza,

si bien los principales retos radican en su implementación efectiva por parte de los municipios y en la realización de una política urbana guiada por la justicia distributiva y el desarrollo urbano sostenible.

Palabras clave: Plusvalías Urbanas. Revalorización Inmobiliaria. Función Social de la Propiedad. Estatuto de la Ciudad.

1 INTRODUÇÃO

A urbanização contemporânea é marcada pela intensa interação entre investimentos públicos, planejamento territorial e valorização do patrimônio imobiliário. A expansão da infraestrutura urbana, a implantação de equipamentos públicos, a melhoria da mobilidade e a redefinição dos parâmetros de uso e ocupação do solo promovem significativo incremento no valor econômico dos imóveis, gerando riqueza que, em grande medida, decorre da atuação estatal e do esforço coletivo da sociedade.

Nesse contexto, surge um dos principais debates do Direito Urbanístico contemporâneo: a legitimidade da apropriação privada da valorização imobiliária produzida pelo investimento público. Se os custos da urbanização são suportados por toda a coletividade, questiona-se em que medida os benefícios econômicos daí decorrentes podem ser integralmente incorporados ao patrimônio dos proprietários privados.

O presente trabalho tem por objetivo analisar os fundamentos constitucionais e legais da recuperação da valorização imobiliária decorrente do investimento público, examinando os principais instrumentos previstos no ordenamento jurídico brasileiro para a captura dessa riqueza e avaliando os desafios relacionados à sua efetiva implementação pelos Municípios.

2 A RECUPERAÇÃO DA MAIS-VALIA URBANÍSTICA COMO DECORRÊNCIA DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

A valorização imobiliária decorrente da atuação estatal constitui um dos principais fenômenos econômicos associados ao processo de urbanização contemporâneo. A expansão da infraestrutura urbana, a implantação de equipamentos públicos, a melhoria da mobilidade, a alteração dos parâmetros urbanísticos e a própria reorganização territorial promovida pelo Poder Público repercutem diretamente sobre o valor econômico dos imóveis localizados nas áreas beneficiadas.

Trata-se de valorização patrimonial que, em regra, independe da atuação do proprietário e decorre predominantemente da ação coletiva materializada pela atividade urbanística estatal (SOTTO, 2015, p. 98-105).

Essa valorização é denominada pela doutrina de mais-valia urbanística, expressão utilizada para designar o incremento do valor econômico dos imóveis produzido por investimentos públicos ou por decisões administrativas relacionadas ao ordenamento territorial. A riqueza daí resultante não decorre da exploração econômica do bem nem dos investimentos realizados pelo proprietário, mas da atuação do Poder Público e dos recursos financeiros suportados por toda a coletividade. Em consequência, surge o questionamento se seria legítima a apropriação integral dessa riqueza pelo proprietário privado quando sua origem decorre essencialmente da atuação estatal.

A resposta oferecida pelo Direito Urbanístico brasileiro parte da compreensão de que a cidade constitui uma construção coletiva. O valor econômico da propriedade urbana não resulta exclusivamente das características intrínsecas do imóvel, mas também da rede de serviços públicos, infraestrutura, acessibilidade, equipamentos urbanos e disciplina normativa incidente sobre determinada área. Em outras palavras, parcela significativa do valor incorporado ao patrimônio imobiliário corresponde ao resultado da própria organização da cidade e das escolhas de planejamento urbano realizadas pelo Estado (SOTTO, 2015, p. 98-113).

Essa constatação representa importante ruptura com a concepção liberal clássica do direito de propriedade. Sob a perspectiva patrimonialista tradicional, toda valorização do imóvel incorporava-se automaticamente ao patrimônio do proprietário, independentemente de sua origem. A Constituição Federal de 1988, entretanto, rompe com essa lógica ao condicionar o exercício do direito de propriedade ao atendimento de sua função social (art. 5º, XXIII), especialmente no ambiente urbano, em que a política de desenvolvimento das cidades deve assegurar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e o bem-estar de seus habitantes (art. 182).

A função social da propriedade deixa, assim, de representar simples limitação externa ao domínio para integrar o próprio conteúdo jurídico do direito de propriedade. A tutela constitucional do patrimônio privado passa a coexistir com deveres voltados à realização dos objetivos coletivos da política urbana, entre os quais se destaca a justa distribuição dos benefícios produzidos pelo processo de urbanização.

É precisamente nesse contexto que se insere a recuperação das mais-valias urbanísticas. Conforme demonstra Débora Sotto, o fundamento da recuperação das mais-valias não reside na instituição de um novo mecanismo tributário ou em mera política arrecadatória, mas na necessidade de impedir que riquezas produzidas pelo esforço coletivo sejam apropriadas exclusivamente por particulares. A autora sustenta que o Poder Público possui verdadeiro poder-dever de recuperar parcela dessa valorização, revertendo-a em benefício da coletividade e reduzindo os efeitos concentradores produzidos pelo mercado imobiliário (SOTTO, 2015, p. 318-326).

A recuperação da valorização imobiliária revela-se, portanto, instrumento de concretização do princípio da igualdade material. A socialização dos custos da urbanização acompanhada da privatização de seus benefícios produz evidente desequilíbrio distributivo. Toda a sociedade financia obras públicas mediante a arrecadação tributária, enquanto apenas determinados proprietários recebem os ganhos patrimoniais decorrentes desses investimentos. A ausência de mecanismos de recuperação da valorização acaba convertendo recursos públicos em fonte de enriquecimento privado, favorecendo processos de concentração fundiária e intensificando a especulação imobiliária.

Sob essa perspectiva, o Estatuto da Cidade incorporou expressamente a lógica redistributiva inaugurada pela Constituição de 1988. Entre as diretrizes gerais da política urbana, o art. 2º, inciso IX, estabelece a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, evidenciando que a valorização imobiliária produzida pela atuação estatal não constitui benefício exclusivamente privado, mas resultado de um processo coletivo que deve igualmente beneficiar a coletividade.

Como observa Betânia Alfonsin, os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade não se destinam apenas à organização física do território, mas também à redistribuição dos benefícios econômicos produzidos pela urbanização, impedindo que o planejamento urbano seja capturado exclusivamente pelos interesses do mercado imobiliário (ALFONSIN, 2006, p. 2-5).

Essa orientação evidencia que a recuperação das mais-valias urbanísticas não constitui exceção ao direito de propriedade, tampouco representa mecanismo confiscatório. Ao contrário, decorre diretamente do próprio modelo constitucional de propriedade urbana, cuja proteção jurídica encontra fundamento na realização simultânea de interesses individuais e coletivos. Se a valorização decorre da atuação do Poder Público, é juridicamente legítimo que parcela dessa riqueza retorne à sociedade para financiar novas políticas urbanas, ampliar investimentos públicos e reduzir as desigualdades espaciais.

Além disso, a recuperação das mais-valias urbanísticas desempenha importante função regulatória. A apropriação privada da valorização decorrente da urbanização tende a estimular práticas especulativas, a retenção de imóveis subutilizados e a expansão desordenada das cidades. Em contrapartida, a captura parcial desses ganhos pelo Poder Público permite financiar infraestrutura, habitação de interesse social, mobilidade urbana e equipamentos públicos, promovendo maior equilíbrio entre crescimento econômico, desenvolvimento urbano e justiça distributiva (SOTTO, 2015, p. 258-317).

Desse modo, a recuperação da mais-valia urbanística constitui consequência lógica do regime constitucional da propriedade urbana. A valorização produzida pelo investimento público não pode ser compreendida como vantagem patrimonial exclusivamente privada, mas como riqueza de origem coletiva cuja redistribuição representa condição indispensável para a concretização da função social da propriedade, da função social da cidade e do direito ao desenvolvimento urbano sustentável.

3 OS INSTRUMENTOS DE RECUPERAÇÃO DAS MAIS-VALIAS URBANÍSTICAS NO DIREITO BRASILEIRO

A Constituição Federal atribui aos Municípios a execução da política de desenvolvimento urbano (art. 182), incumbindo-lhes disciplinar o uso e a ocupação do solo por meio do Plano Diretor e

dos instrumentos previstos na Lei n.º 10.257/2001. O Estatuto da Cidade, por sua vez, estruturou um verdadeiro sistema jurídico destinado não apenas ao planejamento urbano, mas também à redistribuição dos benefícios econômicos produzidos pelo processo de urbanização.

Nesse contexto, a recuperação da valorização imobiliária não depende de um único mecanismo jurídico. O legislador optou por instituir diversos instrumentos que atuam sobre diferentes causas da valorização dos imóveis, permitindo ao Poder Público recuperar parte da riqueza produzida tanto por investimentos públicos quanto pela ampliação das possibilidades de exploração econômica da propriedade. Conforme observa Débora Sotto, a efetividade da política urbana depende justamente da utilização coordenada desses mecanismos, evitando que a valorização decorrente da ação estatal seja apropriada exclusivamente pelos proprietários privados (SOTTO, 2015, p. 114-122).

Entre esses instrumentos, a contribuição de melhoria representa o exemplo clássico de recuperação da valorização imobiliária decorrente de obra pública. Prevista no art. 145, III, da Constituição Federal e disciplinada pelo Código Tributário Nacional, sua finalidade consiste em permitir que o Poder Público recupere parte do custo das obras que produzem valorização direta dos imóveis beneficiados. O fundamento econômico do tributo reside justamente na ideia de que o proprietário não deve incorporar integralmente ao seu patrimônio riqueza produzida por investimentos financiados por toda a coletividade.

Apesar da consistência teórica desse mecanismo, sua utilização prática permanece extremamente reduzida no Brasil. A complexidade técnica para mensuração da valorização individual de cada imóvel, aliada às dificuldades políticas inerentes à cobrança do tributo, fez com que inúmeros municípios deixassem de utilizar a contribuição de melhoria como instrumento efetivo de política urbana. Como consequência, parcela significativa da valorização decorrente de obras públicas continua sendo apropriada gratuitamente pelos proprietários privados, contrariando a lógica redistributiva adotada pela Constituição e pelo Estatuto da Cidade (SOTTO, 2015, p. 143).

Destaca-se, ainda, a possibilidade de outorga onerosa do direito de construir, prevista nos arts. 28 a 31 do Estatuto da Cidade. Diferentemente da contribuição de melhoria, que incide sobre valorização produzida por obras públicas, a outorga onerosa decorre da própria ampliação do potencial construtivo autorizada pelo Poder Público. O direito de construir acima do coeficiente básico deixa de ser compreendido como faculdade inerente ao direito de propriedade para transformar-se em faculdade urbanística cuja utilização depende de contrapartida financeira.

A lógica do instituto revela importante alteração na compreensão da propriedade urbana. O potencial construtivo adicional não integra automaticamente o conteúdo econômico da propriedade, mas constitui benefício urbanístico cuja criação decorre exclusivamente da atuação estatal. Assim, ao

autorizar maior aproveitamento econômico do terreno, o Poder Público produz acréscimo patrimonial cujo valor pode ser parcialmente recuperado mediante pagamento da respectiva contrapartida financeira. Como destaca Sotto, a outorga onerosa representa um dos instrumentos mais relevantes de captura das mais-valias urbanísticas porque atua diretamente sobre a valorização decorrente da alteração normativa do regime urbanístico (SOTTO, 2015, p. 208).

Entre os mecanismos previstos pelo Estatuto da Cidade, entretanto, as operações urbanas consorciadas constituem a manifestação mais sofisticada da política de recuperação das mais-valias urbanísticas. Regulamentadas pelos arts. 32 a 34 da Lei n.º 10.257/2001, as operações urbanas não se limitam à arrecadação de recursos, mas estruturam verdadeiros projetos de transformação territorial mediante atuação coordenada entre Poder Público, proprietários, investidores e sociedade civil.

Ou seja, a operação urbana consorciada compreende o conjunto de intervenções coordenadas pelo Município destinado a promover transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental em determinada área da cidade. Trata-se de instrumento de planejamento que admite, inclusive, a alteração dos índices urbanísticos e das normas de uso e ocupação do solo, desde que essas modificações sejam acompanhadas de contrapartidas aptas a redistribuir parte da valorização econômica gerada pela própria intervenção pública (ALFONSIN, 2006, p. 2-5).

A recuperação das mais-valias urbanísticas assume, nesse contexto, papel central. A flexibilização dos parâmetros urbanísticos normalmente produz expressiva valorização imobiliária dos terrenos abrangidos pela operação urbana. Para evitar que essa riqueza permaneça integralmente apropriada pelos proprietários privados, o Estatuto da Cidade autoriza a exigência de contrapartidas econômicas e a emissão dos Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs), títulos que representam o direito de construir além do coeficiente básico estabelecido para determinada área.

Como observa Betânia Alfonsin, a operação urbana consorciada somente se harmoniza com a Constituição quando utilizada como mecanismo de redistribuição dos benefícios da urbanização. Não se trata de simples flexibilização das regras urbanísticas em favor do mercado imobiliário, mas de instrumento destinado à concretização das diretrizes estabelecidas pelo art. 2º do Estatuto da Cidade, especialmente a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização (ALFONSIN, 2006, p. 6-9).

Essa característica evidencia que a legitimidade jurídica das operações urbanas não decorre exclusivamente da arrecadação de recursos financeiros. Sua validade constitucional exige que a valorização produzida pelas intervenções públicas seja revertida em melhorias urbanísticas, habitação de interesse social, infraestrutura, mobilidade e qualificação ambiental da própria área objeto da

intervenção. A captura das mais-valias urbanísticas, portanto, deixa de constituir finalidade arrecadatória isolada para assumir função redistributiva compatível com a função social da cidade.

Observa-se, assim, que os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade possuem fundamento comum para impedir que benefícios econômicos produzidos pela atuação estatal sejam integralmente apropriados pelos particulares. Embora atuem sobre fenômenos distintos, como obras públicas, ampliação do potencial construtivo ou reestruturação urbanística, todos concretizam a mesma diretriz constitucional de redistribuição dos benefícios decorrentes da urbanização. Portanto, a efetividade da recuperação das mais-valias urbanísticas depende menos da existência de novos instrumentos legislativos do que da adequada utilização daqueles já incorporados ao ordenamento jurídico brasileiro.

4 A EFETIVIDADE DA RECUPERAÇÃO DAS MAIS-VALIAS URBANÍSTICAS E OS DESAFIOS DA POLÍTICA URBANA BRASILEIRA

A existência de instrumentos jurídicos aptos à captura da valorização imobiliária não significa, por si só, sua efetiva implementação. A distância entre a disciplina normativa e sua aplicação concreta constitui um dos principais desafios do Direito Urbanístico brasileiro.

Embora o Estatuto da Cidade tenha estruturado um sistema de instrumentos voltados à justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, observa-se que sua utilização pelos Municípios permanece limitada. Em grande parte das cidades brasileiras, os investimentos públicos continuam produzindo expressiva valorização imobiliária sem que parcela significativa dessa riqueza seja revertida em benefício da coletividade. Como consequência, recursos públicos destinados à expansão da infraestrutura urbana acabam promovendo a concentração patrimonial e estimulando processos de valorização fundiária apropriados predominantemente pelo mercado imobiliário (SOTTO, 2015, p. 318-323).

Essa realidade decorre de múltiplos fatores. O primeiro deles consiste na reduzida capacidade institucional de diversos Municípios para implementar mecanismos sofisticados de política fundiária. A recuperação das mais-valias urbanísticas exige estrutura técnica capaz de realizar avaliações imobiliárias, estudos urbanísticos, planejamento territorial e fiscalização permanente da execução das intervenções urbanas. A ausência dessa capacidade administrativa compromete a utilização de instrumentos como a contribuição de melhoria e a outorga onerosa do direito de construir, cuja operacionalização depende de critérios objetivos para identificação da valorização produzida pela atuação estatal.

Além das limitações técnicas, verifica-se importante obstáculo de natureza política. A captura da valorização imobiliária frequentemente encontra resistência de setores diretamente beneficiados

pela expansão urbana, especialmente grandes proprietários e agentes do mercado imobiliário. Como a valorização dos imóveis representa significativo acréscimo patrimonial, qualquer tentativa de recuperação parcial dessa riqueza tende a enfrentar oposição política, dificultando a aprovação de leis municipais e reduzindo a utilização dos instrumentos previstos pelo Estatuto da Cidade.

Nesse aspecto, Betânia Alfonsin adverte que a operação urbana consorciada somente mantém compatibilidade com a nova ordem jurídico-urbanística quando utilizada como instrumento de concretização das diretrizes do Estatuto da Cidade, especialmente da justa distribuição dos benefícios e ônus da urbanização. A flexibilização dos parâmetros urbanísticos destinada exclusivamente ao incremento da atividade imobiliária, desacompanhada de mecanismos efetivos de redistribuição, descaracteriza a própria finalidade constitucional do instituto (ALFONSIN, 2006, p. 6-9).

Essa observação revela uma das principais tensões contemporâneas do Direito Urbanístico. As operações urbanas consorciadas, concebidas como instrumento de planejamento e redistribuição, podem ser convertidas em mecanismos de valorização privada caso as contrapartidas exigidas dos empreendedores não sejam proporcionais ao benefício econômico obtido ou caso os recursos arrecadados não sejam efetivamente destinados às finalidades urbanísticas previstas em lei. Em tais hipóteses, o instituto deixa de cumprir sua função redistributiva e passa a reforçar processos de concentração da riqueza fundiária.

Outro aspecto relevante refere-se aos efeitos sociais da valorização imobiliária. A recuperação das mais-valias urbanísticas não possui finalidade exclusivamente financeira. Sua função também consiste em evitar que investimentos públicos produzam processos de expulsão indireta das populações de baixa renda, fenômeno frequentemente associado à gentrificação. A implantação de grandes projetos urbanos tende a elevar significativamente o valor da terra, aumentando aluguéis, tributos e custos de permanência dos antigos moradores. Quando desacompanhada de políticas habitacionais e mecanismos redistributivos, a própria intervenção estatal pode contribuir para intensificar desigualdades socioespaciais.

Débora Sotto destaca que a recuperação das mais-valias urbanísticas deve integrar estratégia mais ampla de promoção do desenvolvimento urbano sustentável, articulando instrumentos fiscais, urbanísticos e fundiários voltados à concretização do direito à cidade e à redução da segregação socioespacial. A captura da valorização imobiliária constitui, portanto, apenas uma das dimensões da política urbana, cuja efetividade depende de planejamento integrado e da destinação social dos recursos obtidos (SOTTO, 2015, p. 258-260).

Sob essa perspectiva, a efetividade da recuperação das mais-valias urbanísticas exige interpretação sistemática da Constituição Federal e do Estatuto da Cidade. A função social da

propriedade, a função social da cidade e a justa distribuição dos benefícios decorrentes da urbanização não podem ser compreendidas como princípios isolados, mas como elementos estruturantes de um modelo constitucional comprometido com a redução das desigualdades urbanas. A valorização produzida pelo investimento público não representa simples oportunidade de incremento patrimonial privado, mas riqueza de origem coletiva cuja apropriação deve observar critérios de justiça distributiva.

Conclui-se, portanto, que o ordenamento jurídico brasileiro oferece fundamentos normativos suficientes para legitimar a recuperação das mais-valias urbanísticas. Os principais desafios atualmente existentes não decorrem da ausência de instrumentos legais, mas da necessidade de fortalecer a capacidade institucional dos Municípios, aperfeiçoar os mecanismos de planejamento urbano e assegurar que a valorização imobiliária produzida pela atuação estatal seja efetivamente revertida em benefício da coletividade. Somente assim será possível concretizar o modelo constitucional de cidade delineado pela Constituição de 1988, em que a propriedade urbana deixa de atender exclusivamente a interesses individuais para desempenhar papel compatível com a realização do direito à cidade, da justiça social e do desenvolvimento urbano sustentável.

5 CONCLUSÕES

A recuperação da valorização imobiliária decorrente do investimento público mostra-se consequência direta do modelo constitucional de propriedade instituído pela Constituição Federal de 1988. Ao condicionar o exercício do direito de propriedade ao atendimento de sua função social e estabelecer a justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização, o ordenamento jurídico afasta a concepção de que toda valorização patrimonial deve ser integralmente apropriada pelo proprietário, especialmente quando produzida pela atuação estatal e financiada pela coletividade.

Contudo, os maiores desafios decorrem da limitada utilização dos instrumentos do Direito Urbanístico pelos Municípios, seja em razão de dificuldades técnicas, seja por entraves políticos e institucionais. Portanto, o fortalecimento da capacidade administrativa municipal e a efetiva implementação dos mecanismos de recuperação das mais-valias urbanísticas seriam essenciais para aplicabilidade de política urbana que deixe de apenas induzir a valorização imobiliária e passe também a promover uma distribuição mais equitativa dos benefícios econômicos decorrentes do processo de urbanização.

REFERÊNCIAS

ALFONSIN, Betânia de Moraes. Operações Urbanas consorciadas como instrumento de captação de mais valias urbanas: um imperativo da nova ordem jurídico urbanística brasileira. In: ALFONSIN, Betânia de Moraes; FERNANDES, Edésio (Orgs.). Direito Urbanístico: estudos brasileiros e internacionais. Belo Horizonte: Del Rey, 2006.

BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil de 1988*. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406compilada.htm. Acesso em: 30 jun. 2026.

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. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406compilada.htm. Acesso em: 30 jun. 2026.

SOTTO, Débora. *A recuperação de mais-valias urbanísticas como meio de promoção do desenvolvimento sustentável das cidades brasileiras: uma análise jurídica*. Tese (Doutorado em Direito) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2015.

SOTTO, Debora. *Mais valia urbanística e desenvolvimento urbano sustentável. Uma análise jurídica.* Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2016.