

O Impacto das novas diretrizes urbanísticas na verticalização urbana de São José do Rio Preto/SP: uma análise das mudanças no Plano Diretor e no zoneamento

Cristian Roberto Nazareth Lisbôa

Doutor em Engenharia Urbana, UFSCAR/PPGEU, Brasil
cristianlisboa@gmail.com
0009-0006-9261-2961

Carolina Maria de Castro Pozzi

Professora Doutora, UFSCAR/PPGEU, Brasil
ccastro@ufscar.br
0000-0002-1828-7615

Luciani Maria Vieira Rocha

Doutora em Engenharia Urbana, UFSCAR/PPGEU, Brasil
arq.lucianirocha@gmail.com
0009-0005-6409-2754

Submissão: 06/11/2025

Aceite 03/02/2026

LISBÔA, Cristian Roberto Nazareth; POZZI, Carolina Maria de Castro; ROCHA, Luciani Maria Vieira. O Impacto das novas diretrizes urbanísticas na verticalização urbana de São José do Rio Preto/SP: Uma análise das mudanças no Plano Diretor e zoneamento. **Revista Nacional de Gerenciamento de Cidades**, [S. l.], v. 14, n. 92, p. e2548, 2026. DOI: [10.17271/23188472149220265220](https://doi.org/10.17271/23188472149220265220). Disponível em: https://publicacoes.amigosdanatureza.org.br/index.php/gerenciamento_de_cidades/article/view/5220.

Licença de Atribuição CC BY do Creative Commons <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

O Impacto das novas diretrizes urbanísticas na verticalização urbana de São José do Rio Preto/SP: Uma análise das mudanças no Plano Diretor e zoneamento

RESUMO

Objetivo - Este estudo avalia o impacto das recentes mudanças no Plano Diretor e nas leis de zoneamento de São José do Rio Preto, uma cidade de porte médio paulista, no processo de verticalização urbana, com ênfase nas implicações socioeconômicas e ambientais.

Metodologia - Com uma metodologia de análise espacial, baseada em simulações do Índice de Aproveitamento (IA) e da Taxa de Ocupação (TO), o estudo explora o aumento do potencial construtivo e a transformação do uso do solo em zonas estratégicas da cidade.

Originalidade/relevância - Inserido em uma lacuna teórica sobre desregulamentação urbana em cidades médias, este trabalho contribui para o debate acadêmico sobre os desafios e oportunidades da verticalização.

Resultados - Os resultados indicam que as mudanças favoreceram a concentração de empreendimentos em áreas valorizadas, intensificando a segregação socioespacial e limitando o acesso à moradia de baixa renda nas regiões periféricas.

Contribuições teóricas/metodológicas - Teoricamente, o estudo sugere uma revisão da suposição de que construções mais altas são uma solução eficiente para aumentar a densidade, propondo alternativas que maximizem o uso do solo, sem sobrecarregar a infraestrutura urbana.

Contribuições sociais e ambientais - Os achados reforçam a urgência de políticas inclusivas que atenuem os efeitos da gentrificação e promovam um desenvolvimento urbano equilibrado, destacando a importância de práticas sustentáveis para reduzir a pressão sobre os recursos naturais e as emissões de carbono, de modo a assegurar um crescimento urbano sustentável e inclusivo.

PALAVRAS-CHAVE: Verticalização urbana. Planejamento urbano. Potencial Construtivo.

The Impact of New Urban Planning Guidelines on Urban Verticalization in São José do Rio Preto/SP: An Analysis of Changes in the Master Plan and zoning

ABSTRACT

Objective – This study evaluates the impact of recent changes in the Master Plan and zoning laws of São José do Rio Preto, a medium-sized city in the state of São Paulo, on the process of urban verticalization, with an emphasis on socioeconomic and environmental implications.

Methodology – This study evaluates the impact of recent changes in the Master Plan and zoning laws of São José do Rio Preto, a medium-sized city in the state of São Paulo, on the process of urban verticalization, with an emphasis on socioeconomic and environmental implications. Using a spatial analysis methodology based on simulations of the Floor Area Ratio (FAR) and the Land Occupation Rate (LOR), the study explores the increase in construction potential and the transformation of land use in strategic zones of the city.

Originality/Relevance – Positioned within a theoretical gap on urban deregulation in medium-sized cities, this work contributes to the academic debate on the challenges and opportunities of verticalization.

Results – The results indicate that these changes have favored the concentration of developments in high-value areas, intensifying socio-spatial segregation and limiting access to affordable housing in peripheral regions.

Theoretical/Methodological Contributions – Theoretically, the study suggests a revision of the assumption that taller buildings are an efficient solution for increasing density, proposing alternatives that maximize land use without overburdening urban infrastructure.

Social and Environmental Contributions The findings reinforce the urgency of inclusive policies that mitigate the effects of gentrification and promote balanced urban development. Additionally, the study highlights the importance of sustainable practices to reduce pressure on natural resources and carbon emissions, ensuring sustainable and inclusive urban growth.

KEYWORDS: Urban verticalization. Urban planning. Construction potential.

El Impacto de las Nuevas Directrices Urbanísticas en la Verticalización Urbana de São José do Rio Preto/SP: Un Análisis de los Cambios en el Plan Director y el zonificación

RESUMEN

Objetivo – Este estudio evalúa el impacto de los recientes cambios en el Plan Director y las leyes de zonificación de São José do Rio Preto, una ciudad de tamaño mediano en el estado de São Paulo, en el proceso de verticalización urbana, con énfasis en las implicaciones socioeconómicas y ambientales.

Metodología – Utilizando una metodología de análisis espacial basada en simulaciones del Índice de Aprovechamiento (IA) y la Tasa de Ocupación (TO), el estudio explora el aumento del potencial constructivo y la transformación del uso del suelo en zonas estratégicas de la ciudad.

Originalidad/Relevancia – Insertado en una laguna teórica sobre la desregulación urbana en ciudades medianas, este trabajo contribuye al debate académico sobre los desafíos y oportunidades de la verticalización.

Resultados – Los resultados indican que los cambios han favorecido la concentración de desarrollos en áreas valorizadas, intensificando la segregación socioespacial y limitando el acceso a la vivienda asequible en las regiones periféricas.

Contribuciones Teóricas/Metodológicas – El estudio sugiere una revisión del supuesto de que las construcciones más altas son una solución eficiente para aumentar la densidad, proponiendo alternativas que maximicen el uso del suelo sin sobrecargar la infraestructura urbana. Socialmente, los hallazgos refuerzan la urgencia de políticas inclusivas que atenúen los efectos de la gentrificación y promuevan un desarrollo urbano equilibrado.

Contribuciones Sociales y Ambientales – Además, se destaca la importancia de prácticas sostenibles para reducir la presión sobre los recursos naturales y las emisiones de carbono, garantizando un crecimiento urbano sostenible e inclusivo.

PALABRAS CLAVE: Verticalización urbana. Planificación urbana. Potencial constructivo.

1 INTRODUÇÃO

A urbanização cresce globalmente à medida que as cidades atraem uma população em rápido crescimento e migrantes de áreas rurais em busca de oportunidades. As cidades são atrativas devido à promessa de vida em comunidade, diversidade de atividades, serviços sociais, entretenimento e, sobretudo, oportunidades de emprego, o que torna raro o retorno das pessoas ao campo, após a adaptação à vida urbana.

No entanto, essa migração em massa para as cidades resulta em uma demanda urgente e significativa por habitação, que está intimamente ligada à localização e à disponibilidade de terra “urban(izada)a”, muitas vezes em níveis alarmantes. A moradia é um elemento fundamental da vida urbana, influenciando o acesso a recursos sociais e estabelecendo conexões entre pessoas, comunidades e instituições, o que, por sua vez, define relações de poder (MADDEN e MARCUSE, 2016).

Como complemento a essa visão, Schragger (2021, p. 166, tradução nossa) enfatiza que a “habitação é um bem composto, consumido coletivamente”, destacando que a qualidade de vida das pessoas vai além da unidade habitacional em si. Ela é influenciada pelas características do local onde a habitação está situada, ou seja, o acesso a empregos, serviços, infraestruturas, segurança e vizinhança desempenham um papel significativo na experiência de moradia das pessoas.

Nesse contexto de crescente demanda por habitação, é fundamental reconhecer que a análise dos processos contemporâneos de urbanização não deve se limitar à dimensão horizontal. Nas últimas décadas, teóricos espaciais têm aprofundado a compreensão do volume e da verticalidade do espaço urbano, explorando a organização tridimensional da cidade, sua relação com o poder, a economia política do espaço urbano e da habitação, assim como os processos de elitização associados.

No aprofundamento desses estudos sobre a urbanização contemporânea, destacam-se as contribuições de teóricos como Graham e Hewitt (2013), Graham (2015), Harris (2015), Hirayama (2017), Montès, Appert e Drozd (2017), Nethercote (2018; 2022), Liang, et al., (2020), McNeill (2020) e Glauser (2022), entre outros. Esses estudiosos abordam a verticalização urbana como um fenômeno significativo nas últimas décadas, ampliando a compreensão da expansão das cidades para além da perspectiva horizontal.

Essas análises discutem o impacto da verticalização nas cidades ao redor do mundo, explorando tanto as dimensões físicas quanto as implicações socioeconômicas desse processo. Além disso, inserem a verticalização no contexto das práticas de urbanização neoliberal, examinando sua relação com o mercado imobiliário e os mercados financeiros, proporcionando uma análise abrangente da expansão vertical das cidades e suas diversas ramificações.

Essas teorias discutem como a abordagem volumétrica da produção do espaço tem proporcionado uma visão mais completa e complexa das cidades, enfatizando a capacidade de adensamento construtivo e a criação de espaços habitáveis em múltiplos níveis. Ademais, esses estudos exploram como a conectividade, a diversidade de atividades e a atmosfera, ou seja, como diferentes partes da cidade estão interligadas, quais atividades ocorrem em diferentes

áreas e de que modo a impressão geral da cidade é influenciada por sua dimensão vertical (MCNEILL, 2020).

Mcneill (2020) também ressalta o papel fundamental das tecnologias de cálculo e métricas do território. Isso abrange desde as características naturais da área, como o tipo de solo, até a incidência de índices e regulamentos urbanísticos. Essas métricas e cálculos desempenham um papel essencial na concepção e implementação de projetos imobiliários, como edifícios verticais e megaprojetos. Tais condições são então cruciais para a discussão sobre como o poder e o valor são distribuídos no ambiente urbano, contribuindo assim para a hipermercantilização da cidade.

Ao longo das últimas décadas, as edificações verticais consolidaram-se como elementos icônicos e centrais na paisagem urbana. Nesse sentido, Charney, Drozd e Gillad (2022, p. 1101) observam que “grande parte dessa agenda de desenvolvimento se traduz em crescimento vertical”. De modo convergente, Liong et al. (2020, p. 1074, tradução nossa) discutem que “desde Le Corbusier até Philip Johnson, da arquitetura moderna à pós-moderna europeia, os arranha-céus são uma característica dominante”. Embora obeliscos, cúpulas, campanários, pináculos e minaretes tenham rompido os céus há séculos, foi apenas a partir do final do século XIX que esse espaço passou a ser habitável e funcional para moradia e trabalho. Deste modo, esta condição muda a lógica de (re)produção e ocupação do espaço urbano, estratificando a população, pois “grande parte da vida urbana agora acontece nas alturas” (MCNEILL, 2020, p. 828, tradução nossa).

A tendência constante de verticalização, no cenário contemporâneo tem transformado o horizonte das cidades, impulsionada tanto pelo aumento exponencial no número de empreendimentos quanto pela construção de edifícios cada vez mais altos, tanto em áreas centrais quanto nas regiões periurbanas. Essa evolução tem impactado de maneira significativa a paisagem urbana. Nesse sentido, Montès, Appert e Drozd (2017, p. 5, tradução nossa) destacam que essa transformação significativa da paisagem urbana se reflete nos “edifícios de grande altura contemporâneos [, que] parecem agora destinados apenas a materializar um urbanismo de distinção, composto por ícones facilmente reconhecíveis, mas cujas virtudes cívicas são fortemente limitadas por seu acesso restrito”.

Globalmente, 75% das edificações verticais são destinadas à moradia (HURÉ, APPERT e LANGUILLON, 2017). Segundo Nethercote (2018), esse foco se deve, em parte, à maior rentabilidade das residências em comparação aos espaços comerciais, uma vez que os preços dos imóveis residenciais têm apresentado um crescimento significativo em relação aos comerciais. Essa dinâmica reflete uma busca conjunta por lucratividade, atraindo construtores e investidores para o mercado imobiliário em expansão, especialmente no segmento de moradias.

Nesse contexto, a verticalização não apenas reflete as transformações urbanas, mas também ilustra as mudanças no setor imobiliário. Esse fenômeno é particularmente evidente em cidades como São Paulo, Rio de Janeiro, Tóquio e, notadamente, Londres, onde a maioria das novas torres é voltada para uso residencial (NETHERCOTE, 2018; GLAUSER, 2022). Além disso, em cidades emergentes, estratégias de investimento altamente especulativas têm

impulsionado tanto o aumento dos valores imobiliários quanto a altura dos edifícios (SANFELICI e HALBERT, 2015).

Um exemplo prático dessa tendência ocorre no Vietnã, onde a verticalização tem sido amplamente incentivada como resposta à crescente demanda habitacional. Nguyen et al. (2024) destacam que, até 2030, espera-se que 90% das novas unidades habitacionais em grandes cidades vietnamitas, como Hanói e Cidade de Ho Chi Minh, sejam apartamentos, evidenciando como o desenvolvimento imobiliário vertical tem sido adotado para acomodar o crescimento urbano acelerado.

Seguindo as premissas de Aalbers e Christophers (2014) sobre as multifuncionalidades contemporâneas da habitação, que refletem não apenas dinâmicas de mercado, mas também nuances culturais e sociais, Nethercote (2018) enfatiza a importância de considerar fatores locais específicos que influenciam a tendência global de verticalização. Embora a busca por lucratividade seja um fator predominante, a forma como a verticalização se manifesta em cada cidade é moldada por suas particularidades, evidenciando que o desenvolvimento imobiliário não ocorre de maneira homogênea, mas sim, em resposta a contextos urbanos e regulatórios distintos.

Diante da crescente urbanização e da intensificação da verticalização nas cidades globais, torna-se essencial compreender como os instrumentos de planejamento urbano influenciam esse processo e seus desdobramentos socioeconômicos. A verticalização, além de transformar a paisagem urbana, está diretamente relacionada a políticas de uso do solo, estratégias de mercado imobiliário e dinâmicas de adensamento populacional.

No contexto brasileiro, cidades de porte médio têm experimentado transformações significativas impulsionadas por revisões no planejamento urbano, o que pode ser observado, por exemplo, no município de São José do Rio Preto. Assim, o próximo capítulo examina como as recentes mudanças no Plano Diretor e na legislação urbanística do município reconfiguraram o zoneamento e estimularam a verticalização, com impactos diretos sobre a ocupação do solo, o mercado imobiliário e a estrutura socioespacial da cidade.

2 PLANO DIRETOR, O NOVO ZONEAMENTO URBANO E A VERTICALIZAÇÃO

São José do Rio Preto, localizada na região noroeste do estado de São Paulo, a aproximadamente 450 quilômetros da capital, teve sua formação iniciada em 1820 com a chegada de pioneiros vindos do sul de Minas Gerais, em busca de terras para agricultura de subsistência e, posteriormente, pecuária. A cidade foi oficialmente fundada em 19 de março de 1852.

Atualmente, com uma população de 480.393 habitantes, São José do Rio Preto é classificada como uma Capital Regional B, exerce uma influência comercial e territorial significativa sobre a região noroeste do estado e áreas vizinhas, como o sudoeste de Minas Gerais, o sul de Goiás e o nordeste de Mato Grosso do Sul. Como cidade-sede da Região Metropolitana de São José do Rio Preto (RMSJRP), conta com uma população total de 1.094.736 habitantes e abrange 37 municípios paulistas. A cidade transcende sua escala local, reforçando sua relevância regional (IBGE, 2008; FIPE, 2022).

O crescimento urbano e o aumento da densidade populacional em cidades de porte médio, como São José do Rio Preto, impulsionaram revisões importantes nos instrumentos de planejamento urbano. Com uma área municipal de 431,30 km², o perímetro urbano da cidade foi significativamente ampliado ao longo dos anos, em 2010 era de 119,48 km² e em 2020 mais do que dobra e atinge 251,27 km² (SEMPPLAN, 2021). Notavelmente, entre 2021 e 2022, período marcado pela aprovação do novo Plano Diretor, não houve qualquer ampliação no perímetro urbano, nem acréscimo de novas áreas (SEMPPLAN, 2022; SEMPLAN, 2023).

Em tese, a reformulação recente do Plano Diretor e das leis de zoneamento, concluída em 2021, buscou ajustar o uso do solo e a ocupação urbana às demandas atuais, promovendo uma verticalização mais intensa em áreas estratégicas. Essas mudanças visam não apenas a otimizar a infraestrutura já consolidada, mas também a estimular o desenvolvimento econômico e a ampliar a oferta habitacional em áreas anteriormente caracterizadas por ocupação residencial horizontal (LISBÔA, 2024).

A nova legislação alterou os parâmetros de construção, aumentando o Índice de Aproveitamento (IA) e ajustando a Taxa de Ocupação (TO) em várias zonas urbanas, bem como ampliou as áreas não computáveis ampliando assim o potencial construtivo. Esses ajustes, especialmente em zonas de uso misto e predominantemente comerciais, elevaram o potencial construtivo, incentivando a construção de edifícios mais altos e densos. Em tese, essa configuração buscou conter a expansão do perímetro urbano, promovendo o adensamento em áreas já ocupadas de modo a reduzir a dispersão urbana.

As novas regras de zoneamento, além de facilitar a construção de edifícios maiores e mais altos, expandiram significativamente a atividade comercial nos bairros (MARQUES, 2020). Essas condições podem ser vistas como um motor para o desenvolvimento urbano e econômico, aproveitando áreas consolidadas com infraestrutura existente.

No entanto, essas ações também têm o potencial de induzir a gentrificação, deslocando residentes e pequenos comerciantes, devido ao aumento dos custos do solo e dos aluguéis. Esse aspecto da política urbana precisa ser gerido com cuidado para evitar a exclusão e a segregação social, que frequentemente acompanham esse processo, ou seja, a verticalização acelerada traz desafios significativos, tais como impactos socioespaciais, pressões sobre a infraestrutura e questões de segregação socioeconômica.

A estratégia de densificação, ao transformar drasticamente o caráter de diversos bairros, pode aumentar a densidade populacional e colocar pressão adicional sobre a infraestrutura existente. Se por um lado, há o potencial de revitalizar áreas urbanas e fomentar o desenvolvimento econômico; por outro, existe o risco de exacerbar problemas urbanos, como o aumento do preço da terra, o congestionamento, a insuficiência de serviços públicos e a deterioração da qualidade de vida, sem as melhorias necessárias em transporte, áreas verdes e outros serviços essenciais à população.

Destarte, como condição para ampliação do potencial construtivo a permissividade construtiva deveria vir acompanhada de instrumentos urbanísticos que de fato viabilizem a qualificação ambiental e espacial. Em experiências recentes de regulação no contexto brasileiro, observa-se que esse tipo de instrumento pode operar diretamente na interface entre verticalização e desempenho ambiental do tecido urbano, na medida em que “a Quota

Ambiental, nestes casos, estaria contribuindo para a melhoria ambiental do adensamento construtivo” (MONTANDON e MARTINS, 2024, p. 326).

Um aspecto crítico foi a maneira apressada com que o plano foi aprovado, descrita como uma “votação relâmpago” pela imprensa local, o que teria restringido o debate público e levantado questionamentos sobre a efetividade e a real participação democrática no processo, sobretudo diante de críticas de que o novo marco normativo teria limitado mecanismos regulatórios, como a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) (LIMA, FERREIRA e FRANÇA, 2020; MARQUES, 2020).

Nesse contexto, chama atenção o fato de que, embora o plano incluía formalmente instrumentos previstos pelo Estatuto da Cidade, como a referida OODC, as Operações Urbanas Consorciadas e a Transferência do Direito de Construir, tais mecanismos ainda não se encontram devidamente mapeados, delimitados ou regulamentados, o que limita sua efetiva aplicação. A Transferência do Direito de Construir, por exemplo, poderia constituir um instrumento estratégico para impulsionar processos de renovação urbana em áreas específicas da cidade, uma vez que a literatura a reconhece como mecanismo comprovadamente eficiente para esse tipo de intervenção, conforme evidenciado por Wang, Fan e Yang (2022).

Para complementar a crítica sobre o processo de revisão e implementação do novo Plano Diretor e suas legislações urbanas, a discussão a seguir busca explorar como as novas regulamentações ampliaram significativamente as possibilidades de verticalização em São José do Rio Preto, com especial atenção aos parâmetros de Taxa de Ocupação (TO), Índice de Aproveitamento (IA) e áreas computáveis.

2.1 As Zonas Urbanas: Características gerais e potencial construtivo

Mantendo a estrutura básica da legislação anterior (Lei nº 5135/1992) com 14 zonas urbanas, a nova legislação (Lei 13.709/2021) introduziu ajustes nas nomenclaturas, características e potenciais construtivos e de uso, bem como introduziu novas Zonas Urbanas, a exemplo das zonas de Regularização Fundiária (Zona 07) e Interesse Especial (Zona 09), que abordam áreas de ocupação irregular e imóveis/edificações de interesse público (SJRP, 1992; SJRP, 2021).

A revisão das regulamentações de zoneamento, ilustradas no Quadro 1 e na Figura 1, evidencia uma estratégia deliberada para direcionar o desenvolvimento vertical em áreas-chave da cidade, especialmente nas zonas 4, 5, 6 e 10. Essas zonas, ao apresentarem Índices de Aproveitamento (IA) uniformemente elevados de 4 e Taxas de Ocupação (TO) variando entre 40% e 50%, foram designadas para suportar densidades urbanas mais altas.

Quadro 1- Regulamentações de Zoneamento para edificação multifamiliar vertical: Índices Urbanísticos - Lei nº 5135/1992 e Lei 13.709/2021

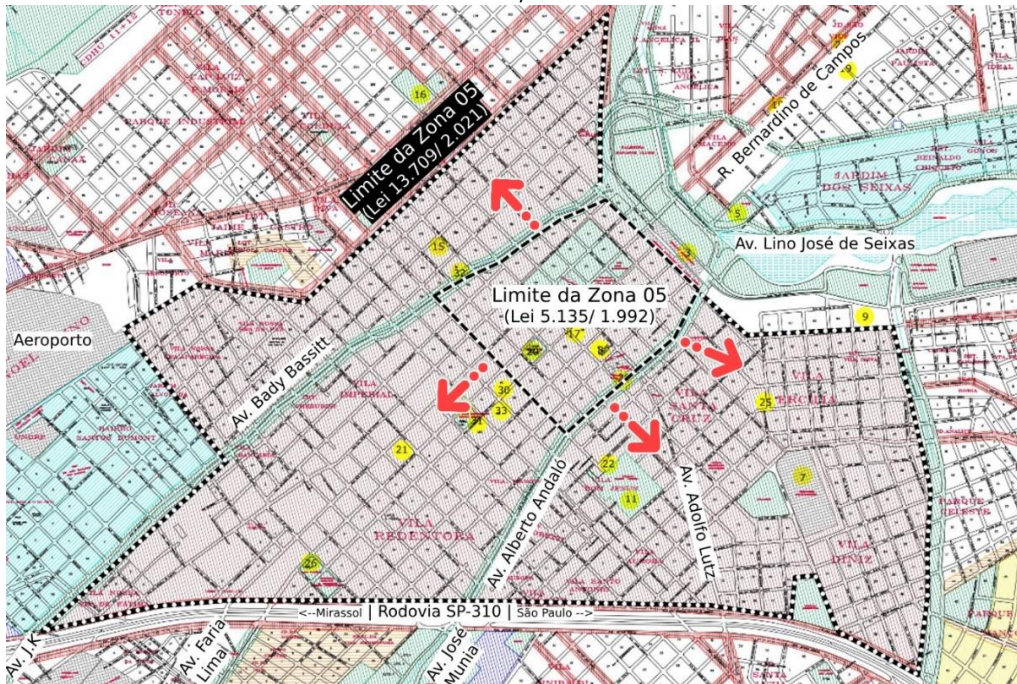
| Lei 5.135/1.992 (versão 09/2020) | | | | Lei 13.709/2.021 | | | |
|--|----|-----|---------------|---|----|-----|--|
| Zona | IA | TO | Altura Máxima | Zona | IA | TO | Altura Máxima |
| 04 - Zona de uso misto residencial e comercial, de média densidade | 3 | 50% | - | Zona 4 - Uso Misto de Média Densidade | 4 | 50% | conforme Centro Integrado de Defesa Aérea e Controle de Tráfego Aéreo (CINDACTA) e Comando da Aeronáutica (COMAER) |
| 05 - Zona de Recuperação Urbana – densidade decrescente | 2 | 50% | - | Zona 5 – Recuperação Urbana | 4 | 40% | conforme CINDACTA e COMAER |
| 06 – Corredores Comerciais – média densidade | 3 | 50% | - | Zona 6 - Predominantemente e Comercial | 4 | 50% | conforme CINDACTA e COMAER |
| 10 - Zonas Especiais | 2 | 50% | - | Zona 10 - Avenidas de Fundo de Vale e Áreas Especiais | 4 | 50 | conforme CINDACTA e COMAER |

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de SJRP, 1992 e SJRP, 2021

A Zona 04 – Uso Misto de Média Densidade (representada em fundo branco na Figura 1) abrange uma extensão significativa da cidade, destinada a uma combinação de usos residenciais e comerciais, ajustada para suportar um aumento na verticalização. Com um aumento expressivo do IA de 3 para 4 e uma TO mantida em 50% (Quadro 1).

A Zona 05 – Recuperação Urbana, ilustrada na Figura 1 (representada pela cor marrom), foi expandida para incluir bairros com infraestrutura consolidada, mas que estão em vias de degradação e necessitam de preservação, recuperação e revitalização (SJRP, 2021).

Figura 1 – Zona 05 | Delimitação pela Legislação Municipal 5.135/1992 e Expansão Territorial Pós-Revisão pela Lei 13.709/2021



Fonte: SJRP (2021), editado pelos autores.

O ajuste do Índice de Aproveitamento da Zona 05, de 2 para 4 e a redução da Taxa de Ocupação de 50% para 40% reflete a ideia da renovação urbana por meio do aumento do potencial construtivo. Essa expansão abrange não apenas a área central, mas, também, bairros como Vila Redentora, partes de Boa Vista e as vilas Santa Cruz, Ercília e Diniz. A Figura 1 apresenta a Zona 05 de São José do Rio Preto, destacando as delimitações estabelecidas pela Lei nº 5.135/1992 e a expansão posterior, conforme a Lei nº 13.709/2021, refletindo a expansão de seus limites.

Exceto pela área central, essas localidades são predominantemente compostas por edificações de baixo gabarito, incluindo remanescentes dos estilos Neocolonial, Eclético, Artdeco e Modernista. Embora a ampliação promova iniciativas que atraem empreendedores urbanos e incentivem a regeneração de áreas subutilizadas, ela também levanta preocupações quanto à conservação do caráter arquitetônico distintivo dessas edificações e à manutenção da feição horizontal tradicionalmente presente nessas áreas. Esse aspecto foi anteriormente criticado por Marques (2020b), devido ao potencial de alteração que traz ao perfil urbano original.

A Zona 06 – Predominantemente Comercial (representada pela cor vermelha na Figura 1) manteve seu caráter de corredor comercial, e teve seu IA elevado de 3 para 4 (aplicável a todos os tipos de uso e alturas de edifícios), enquanto a TO foi mantida em 50%, especificamente direcionada para promover a verticalização. Essa configuração busca incentivar o aproveitamento vertical em áreas de alta atividade comercial e fluxo de veículos, maximizando o potencial construtivo e o desenvolvimento econômico. A estratégia visa a atrair investimentos tanto para residências, quanto para negócios, fomentando um crescimento econômico

dinâmico nessas localidades.

Em conclusão, a Zona 10 – Avenidas de Fundo de Vale e Áreas Especiais (representada pela cor verde na Figura 1) abrange principalmente as avenidas localizadas em fundos de vale e outras áreas designadas de interesse municipal especial. Essas avenidas, inseridas nessa zona, sofreram diversas modificações regulatórias ao longo dos anos, conforme detalhado no Quadro 1. Atualmente, a Zona 10 apresenta um IA uniforme de 4 e uma TO de 50%, refletindo as políticas urbanísticas atuais, que visam a estimular o desenvolvimento vertical nesses espaços específicos.

3 METODOLOGIA

Para verificar o efeito da alteração da legislação foi proposta uma simulação para analisar como as alterações no Índice de Aproveitamento (IA) e na Taxa de Ocupação (TO) ampliaram o potencial construtivo e induziram a verticalização do espaço urbano. Essa simulação utilizou quatro terrenos desocupados nas zonas especificadas, cada um com área aproximada de 1.000 m².

Para calcular o “pavimento tipo” de cada edificação, foram considerados os valores máximos permitidos pela Taxa de Ocupação (TO) em cada zona. Neste exercício preliminar, optou-se conscientemente por desconsiderar algumas regras construtivas, como as relacionadas às áreas de iluminação, e de circulação vertical, às áreas não computáveis e, principalmente, à forma arquitetônica. Essas variáveis podem alterar significativamente a solução volumétrica, uma vez que “reduzem” a área útil do piso e, conseqüentemente, aumentam o número de pavimentos necessários para alcançar o mesmo potencial construtivo.

A intenção desta simulação foi simplificar o modelo para se concentrar exclusivamente nos efeitos do IA e da TO no potencial construtivo. Essa abordagem, ainda que racionalizada, proporciona uma visão clara de como esses parâmetros influenciam diretamente a capacidade de verticalização nas diferentes zonas urbanas. Este método permite uma compreensão direta e quantitativa de como as atualizações legislativas podem transformar o cenário urbano, promovendo uma densificação mais intensa nessas áreas da cidade.

Dessa forma, com base exclusivamente nos parâmetros urbanísticos, calculou-se a quantidade total de pavimentos que poderiam ser construídos sob as diretrizes de ambas as legislações, conforme consta no Quadro 1, evidenciando as mudanças nos coeficientes urbanísticos.

A Tabela 1 apresenta uma comparação detalhada entre os parâmetros urbanísticos definidos pelas Leis de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo (LZUOS) nº 5.135/1992 e nº 13.709/2021, nas quatro zonas em discussão, aplicados aos terrenos alvos da simulação.

Tabela 1 - Simulações dos Índices Urbanísticos aplicados as Zonas 04, 05, 06 e 10 – LZUOS 1992 - 2021

| Zona | Área do Terreno (m ²) | Lei 5.135/1.992 | | | Lei 13.709/2.021 | | |
|------|-----------------------------------|----------------------|----------------------|------------------|----------------------|----------------------|------------------|
| | | IA (m ²) | TO (m ²) | Pavimentos (un.) | IA (m ²) | TO (m ²) | Pavimentos (un.) |
| 04 | 950 | 2.850 | 475 | 6 | 3.800 | 475,00 | 8 |
| 05 | 1.089 | 2.178 | 544,50 | 4 | 4.356 | 435,60 | 10 |
| 06 | 1.091 | 3.273 | 545,50 | 6 | 4.364 | 545,50 | 8 |
| 10 | 900 | 1.800 | 450 | 4 | 3.600 | 450,00 | 8 |

Fonte: Elaborado pelo autor.

A análise dos parâmetros urbanísticos é essencial para compreender as dinâmicas de ocupação e uso do solo urbano. O Índice de Aproveitamento (IA) e a Taxa de Ocupação (TO) são indicadores fundamentais para regular o potencial construtivo de uma área. Junto a outros parâmetros como recuo e taxa de permeabilidade (TP), essas regulamentações influenciam diretamente o potencial construtivo e de adensamento, impactando a altura dos edifícios, pois limitam a área construída dos lotes urbanos, afetando, assim, o valor econômico da terra e o processo de urbanização das cidades.

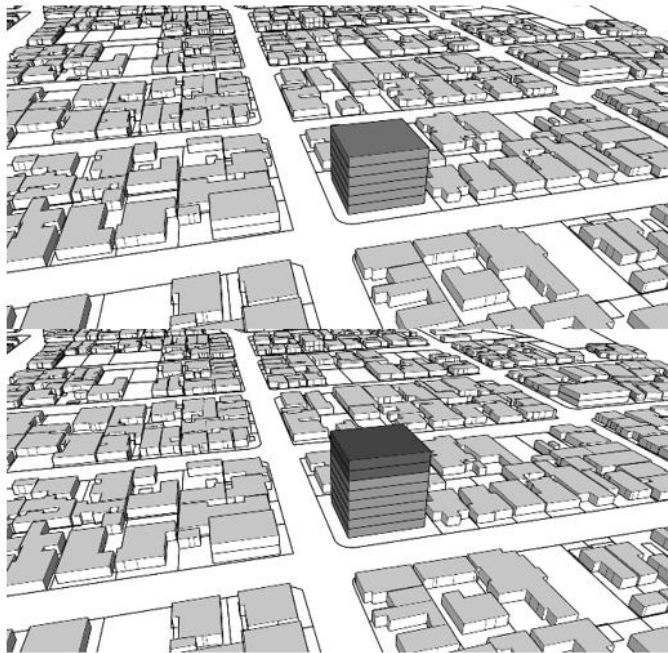
4 RESULTADOS

Na Zona 04, o ensaio proposto contou com um terreno cuja área é de 950 m², localizado no bairro Jardim Maracanã, inserido na Região HB. Sob a Lei 5.135/1992, o IA e a TO resultantes eram, respectivamente, de 2.850 m² e 475 m² e a quantidade de pavimentos obtidos pela divisão direta dos coeficientes urbanísticos resultaria em uma edificação de 6 andares.

Com a implementação da Lei 13.709/2021, o IA aumentou para 3.800 m², enquanto a TO permaneceu inalterada em 475 m². Esse aumento no IA resultou em um incremento do número de pavimentos para 8, evidenciando um maior potencial construtivo, conforme mostrado pela Figura 2.

Na Zona 05 (Figura 3), o terreno proposto apresenta uma área de 1.089 m² e está inserido no bairro Vila Diniz, localizado na Região Central. O IA resultante sob a Lei 5.135/1992 era de 2.178 m², a TO de 544,50 m² e o número de pavimentos possível era 4.

Figura 2 – Aumento do potencial construtivo na Zona 4 - LZUOS 1992 – 2021



Regulamento LZUOS 1992
 AT = 950 m² | IA = 3 | TO = 50%
 ABC = 2.850,00 m²
 TOR = 475,00 m²

Regulamento LZUOS 2021
 AT = 950 m² | IA = 4 | TO = 50%
 ABC = 3.800,00 m²
 TOR = 475,00 m²

Legenda:

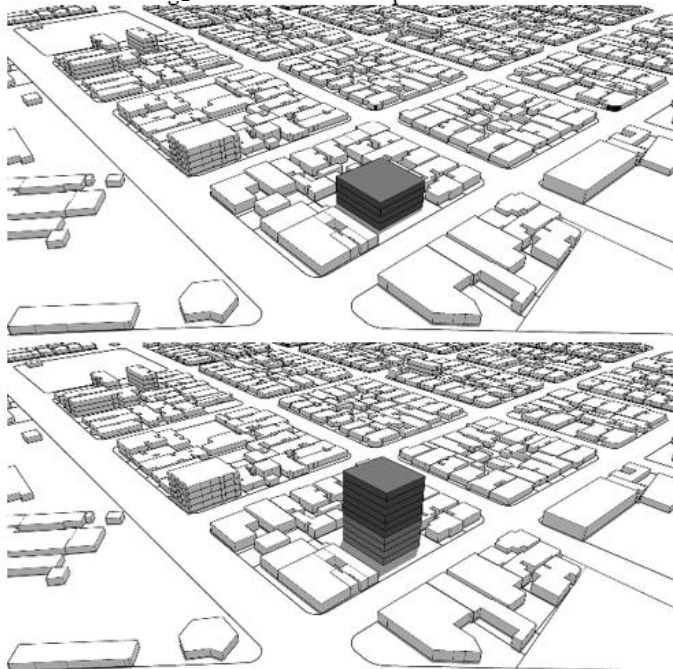
AT = Área do Terreno

ABC = Área Bruta Construída = IA x AT

TOR = Taxa de Ocupação Resultante = TO x Área do Terreno

Fonte: Elaborado pelos autores.

Figura 3 – Aumento do potencial construtivo na Zona 5 - LZUOS 1992 – 2021



Regulamento LZUOS 1992
 AT = 1.089,00 m² | IA = 2 | TO = 50%
 ABC = 2.178,00 m²
 TOR = 544,50 m²

Regulamento LZUOS 2021
 AT = 1.089,00 m² | IA = 4 | TO = 40%
 ABC = 4.364,00 m²
 TOR = 435,60 m²

Legenda:

AT = Área do Terreno

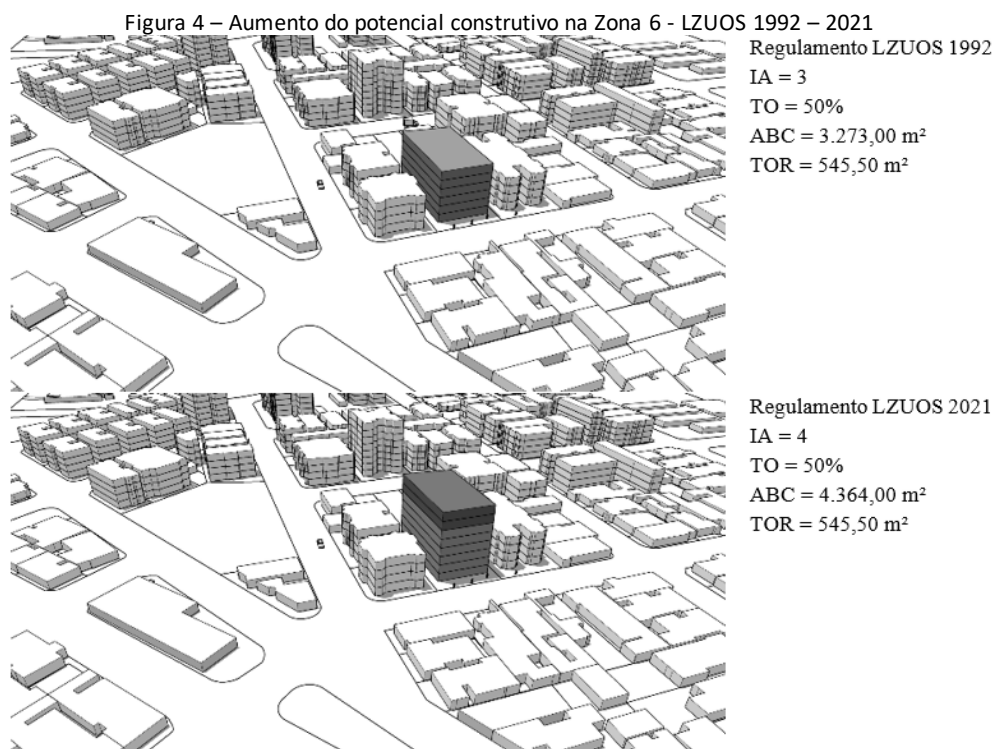
ABC = Área Bruta Construída = IA x Área do Terreno

TOR = Taxa de Ocupação Resultante = TO x Área do Terreno

Fonte: Elaborado pelos autores.

Com a nova legislação, o IA resultante aumentou significativamente para 4.356 m², enquanto a TO foi ajustada para 435,60 m². Este aumento no IA permitiu a construção de até 10 pavimentos, demonstrando a possibilidade de intensificar a verticalização na área (Figura 3).

Para a Zona 06, o terreno de 1.091 m² está localizado no bairro Vila Ideal, inserido na Região Central. A legislação antiga permitia um IA de 3.273 m², uma TO de 545,50 m² e 6 pavimentos. A Lei 13.709/2021 aumentou o IA para 4.364 m², mantendo a TO inalterada em 545,50 m², o que permitiu a construção de 8 pavimentos. Este aumento no número de pavimentos reflete um maior aproveitamento do terreno e uma tendência à maior densidade construtiva (Figura 4).



Legenda:

AT = Área do Terreno

ABC = Área Bruta Construída = IA x Área do Terreno

TOR = Taxa de Ocupação Resultante = TO x Área do Terreno

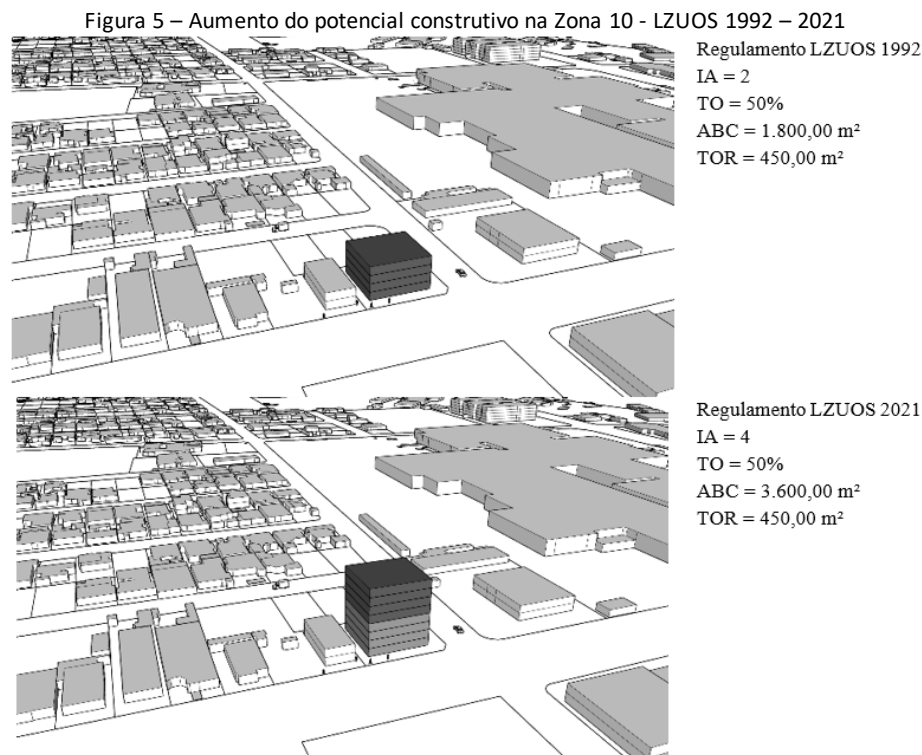
Fonte: Elaborado pelos autores.

Finalmente, na Zona 10, o terreno está localizado no Jardim Morumbi, inserido na Região HB, o qual possui uma área de 900 m². Sob a Lei 5.135/1992, o IA era de 1.800 m², a TO de 450 m² e a quantidade de pavimentos permitidos era de 4. Com a implementação da Lei 13.709/2021, o IA aumentou para 3.600 m², enquanto a TO permaneceu constante em 450 m². Este aumento no IA resultou em um incremento do número de pavimentos para 8, evidenciando um maior potencial construtivo (Figura 5).

Os resultados obtidos a partir das simulações confirmam que as mudanças nos coeficientes urbanísticos, especialmente no IA e TO, têm um impacto direto no potencial de verticalização das zonas urbanas analisadas. A elevação dos índices de aproveitamento,

combinada com a manutenção ou redução da taxa de ocupação, resultou em um aumento significativo na quantidade de pavimentos que podem ser construídos, evidenciando a permissividade da intensificação do uso do solo urbano. Além do que, as simulações também ilustram os impactos das alterações legislativas sobre o potencial construtivo e seus efeitos na paisagem urbana circundante.

A partir dessas análises, observa-se que a legislação que modificou os índices urbanísticos revelou-se fundamental para o aumento da densidade construtiva em áreas anteriormente menos adensadas. Esse fenômeno reflete uma tendência global de urbanização, em que o crescimento populacional e a escassez de terras disponíveis em áreas urbanas consolidadas impulsionam a verticalização com a premissa de otimizar o uso do solo e atender à crescente demanda por habitação e infraestrutura.



Legenda:

AT = Área do Terreno

ABC = Área Bruta Construída = IA x Área do Terreno

TOR = Taxa de Ocupação Resultante = TO x Área do Terreno

Fonte: Elaborado pelos autores.

Além dos aspectos mencionados, um fator crucial que impacta diretamente essa equação são as particularidades da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo (LZUOS - Lei nº 13.709/2021) e do Código de Obras (Lei Complementar nº 649/2021). Essas normas influenciam significativamente o potencial construtivo, intensificando ainda mais essa dinâmica. Por exemplo, isso ocorre porque certas áreas edificadas não são incluídas no cálculo do Índice de Aproveitamento (IA) ou da Taxa de Ocupação (TO). Em outras palavras, há condições específicas, como áreas de recreação, número de vagas e áreas destinadas a estacionamento, que não são consideradas áreas computáveis.

Essas condições, sobretudo quando se trata de empreendimentos verticais, influenciam diretamente o potencial construtivo no território como um todo, alinhando a legislação de São José do Rio Preto com a de outros importantes centros urbanos brasileiros e internacionais, como São Paulo, Belém/PA (MOREIRA *et al.*, 2024), Jacarta (LIONG *et al.*, 2020) e Nova York (BYUNGGEOR e SUNGIN, 2022). Tais estratégias maximizam o uso do espaço disponível, promovem um ambiente favorável à verticalização urbana, ampliando as possibilidades de extração de renda.

Complementarmente, Lima e Monasterio (2024) demonstram que limites mais rigorosos para o Índice de Aproveitamento (FAR - Floor Area Ratio) podem resultar em uma maior dispersão urbana. Esse achado é particularmente significativo, pois uma redução no FAR, pode aumentar em 12,4% a área ocupada pela cidade, e que essa condição pode gerar um custo anual adicional de aproximadamente US\$ 2,36 milhões, considerando os impactos nos custos de transporte, saúde e emissões de CO₂ em uma cidade média brasileira. Os autores (2024, p. 20, tradução nossa) exemplificam que, ao considerar “a área média das cidades da amostra (64,5 km²), isso aumentaria a área espacial em 8 km² (o que equivale a uma extensão de aproximadamente 300 metros no raio de uma cidade circular)”.

Essa dinâmica, vai ao encontro de estudos recentes que reforçam a viabilidade de políticas urbanas orientadas à intensificação do tecido já consolidado, ou seja, o adensamento incremental de uma parcela limitada do território já urbanizado pode acomodar uma parte substancial das necessidades habitacionais, sustentando estratégias que priorizam o adensamento em detrimento da expansão para novas áreas (CORRÊA, CARRIELLO e CARVALHO, 2026).

Esses resultados são particularmente relevantes para o contexto de São José do Rio Preto, especialmente em face às recentes mudanças legislativas que alteraram os parâmetros urbanísticos e de áreas computáveis. As novas regulamentações buscam aumentar significativamente o potencial construtivo, permitindo maior densidade em áreas urbanas específicas.

Ao correlacionar a literatura apresentadas com o contexto local, pode-se inferir que essas novas leis têm o potencial de reduzir a dispersão urbana e promover um desenvolvimento mais concentrado e eficiente. Esse desenvolvimento não apenas otimizaria o uso do solo urbano, mas também ajudaria a mitigar os custos econômicos e ambientais associados à expansão urbana desordenada, mostrando que a legislação atualizada pode contribuir para um desenvolvimento urbano mais sustentável e eficiente.

5 CONCLUSÃO

Para que esse potencial construtivo decorrente das alterações das legislações, de fato se concretize, é crucial que o planejamento urbano em São José do Rio Preto integre, de forma coerente, mecanismos que garantam a adequação da infraestrutura à nova densidade populacional. Dados globais sugerem que o simples aumento do potencial construtivo e da densidade urbana, sem a devida ampliação e melhoria dos serviços urbanos, pode agravar problemas de mobilidade, saneamento e acesso a áreas verdes (UN HABITAT, 2022).

Como salientado por Crosby (2020, p. 186), “sob o neoliberalismo, a habitação tornou-se um local chave para as atividades de mercantilização e desregulamentação”. Essa análise reforça a relação intrínseca entre a desregulamentação e a mercantilização da habitação, destacando como o setor habitacional tem sido profundamente afetado pelas políticas neoliberais e pelas transformações nas práticas de mercado que moldam as dinâmicas urbanas contemporâneas.

Em suma, a análise das mudanças legislativas em São José do Rio Preto revela uma transformação urbana significativa, impulsionada pela reformulação do Plano Diretor e pelo arcabouço legal complementar. Essas alterações regulatórias podem criar um ambiente favorável à intensificação da ocupação do solo e à verticalização, com o potencial de, ao longo do tempo, contribuir para um uso mais eficiente do espaço urbano, reduzir a dispersão urbana e promover um desenvolvimento mais concentrado e sustentável, alinhando-se à perspectiva de Lima e Monasterio (2024).

Assim, as discussões aqui apresentadas corroboram a ideia de que as mudanças legislativas na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e a reformulação do Plano Diretor em 2021 foram catalisadores significativos para a expansão vertical na cidade. A estagnação do perímetro urbano entre 2021 e 2022 pode indicar que o foco dos empreendedores urbanos se voltou para as áreas consolidadas dentro do perímetro urbano, aproveitando as novas oportunidades de ampliar a produção da área construída e valorizar seus empreendimentos com base nessa premissa.

No entanto, apesar das vantagens trazidas pela verticalização, como o uso otimizado do solo e a contenção da expansão horizontal, surgem desafios substanciais que precisam ser superados. Para que a verticalização seja sustentável, é essencial que a infraestrutura urbana acompanhe o aumento da densidade populacional, com melhorias em sistemas de transporte, abastecimento de água, saneamento, energia e outros serviços essenciais para garantir a qualidade de vida dos moradores.

Esses desafios também levantam questões sobre a suposição comum no mercado imobiliário de que construir mais alto significa necessariamente alcançar maior densidade. Martin e March demonstraram que, dependendo da forma construída, densidades elevadas podem ser atingidas sem a necessidade de edifícios altos (STEADMAN, 2014). Essa perspectiva crítica sugere que, embora a construção vertical seja amplamente promovida, a lógica de construir cada vez mais alto pode não ser a abordagem mais eficiente ou sustentável para o uso do solo urbano e para a qualidade de vida. Em vez disso, é possível explorar formas de ocupação que maximizem a densidade com menor impacto nas infraestruturas urbanas, abrindo caminho para um desenvolvimento urbano mais equilibrado.

A sustentabilidade socioambiental deve ser uma prioridade, pois a intensificação do uso do solo pode aumentar a pressão sobre os recursos naturais e os ecossistemas urbanos. Portanto, é essencial que as políticas de desenvolvimento urbano incorporem estratégias para mitigar os impactos ambientais, promovendo práticas sustentáveis, como a preservação de áreas verdes, a gestão eficiente de resíduos e a redução das emissões de CO₂, causadas, em especial, pelos deslocamentos diários.

Outro ponto crucial é a necessidade de equidade social no processo de urbanização. A verticalização e a valorização do espaço urbano podem levar à gentrificação, deslocando residentes de baixa renda e pequenos comerciantes, devido ao aumento dos custos de vida e dos aluguéis, enquanto as áreas privilegiadas permanecem “protegidas” e valorizadas. Lauermann (2022) destaca que o desenvolvimento vertical intensifica esse processo ao potencializar o investimento excessivo em áreas já valorizadas, transformando-as em enclaves ainda mais exclusivos.

Esse fenômeno ocorre por meio da sobreposição de camadas de propriedades, permitindo a apropriação de espaços antes não edificadas, tanto no horizonte quanto no subsolo urbano. Como consequência, há uma intensificação dos deslocamentos populacionais, impactando especialmente as classes baixas e média. Diante desse cenário, políticas inclusivas e mecanismos de proteção devem ser implementados para garantir que todos os segmentos da população se beneficiem do desenvolvimento urbano, evitando a segregação social.

Portanto, para que São José do Rio Preto alcance um desenvolvimento urbano verdadeiramente sustentável e eficiente, é fundamental manter um equilíbrio cuidadoso entre o crescimento e a preservação da qualidade de vida. Isso inclui a adaptação da infraestrutura, a promoção da sustentabilidade ambiental e a garantia da equidade social. Somente assim, a cidade poderá aproveitar plenamente os benefícios das novas regulamentações, transformando-se em um modelo de urbanização eficiente e inclusiva para o futuro.

5 REFERENCIAL BIBLIOGRÁFICO

AALBERS, Manuel; CHRISTOPHERS, Brett. Centring Housing in Political Economy. **Housing, Theory and Society**, Sweden, 27 Aug. 2014. 373-394.

BYUNGGEOR, Moon; SUNGIN, Ahn. The effects of a FAR regulation in a model of durable building with redevelopment: The case of New York City. **Regional Science and Urban Economics**, v. 95, n. 103775, 2022.

CHARNEY, Igal; DROZDZ, Martine; GILLAD, Rosen. Venerated skylines under pressure: a view of three cities. **Urban Geography**, v. 43, n. 7, p. 1087-1107, 2022.

CORRÊA, Lina; CARRIELLO, Felix; CARVALHO, Rubens. Urban Density: assessment of the built stock and its potential. **National Journal of City Management**, [S. l.], v. 14, n. 91, p. e2525, 2026. Disponível em: <https://publicacoes.amigosdanatureza.org.br/index.php/gerenciamento_de_cidades/article/view/6208>. Acesso em: 16 jan. 2026.

CROSBY, Andrew. Financialized gentrification, demoviction, and landlord tactics to demobilize tenant organizing. **Geoforum**, jan. 2020. 184-193.

FIFE. **REGIÃO METROPOLITANA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO: Produto 2,3 e 4**. São Paulo: Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas/ Secretaria de Desenvolvimento Regional do Estado de São Paulo, 2022.

GLAUSER, Andrea. High-Rises and Urban Specificity: Politics of Vertical Construction in Paris, London, and Vienna. **Urban Planning**, v. 7, n. 4, p. 284-297, 2022.

GRAHAM, Stephen. Luxified skies: How vertical urban housing became an elite preserve. **City**, v. 19, n. 5, p. 618–645, 2015.

GRAHAM, Stephen; HEWITT, Lucy. Getting off the ground: On the politics of urban verticality. **Progress in Human Geography**, v. 37, n. 1, p. 72-92, Feb. 2013.

HARRIS, Andrew. Vertical urbanisms: Opening up geographies of the three-dimensional city. **Progress in Human Geography**, v. 39, n. 5, p. 601-620, 2015.

HIRAYAMA, Yosuke. Selling the Tokyo Sky: Urban Regeneration and Luxury Housing. In: FORREST, Ray; KOH, Sin Yee; WISSINK, Bart **Cities and the Super-Rich: Real Estate, Elite Practices, and Urban Political Economics**. New York: Palgrave Macmillan, 2017. Cap. 10, p. 189-208.

HURÉ, Maxime; APPERT, Manuel; LANGUILLON, Raphaël. Gouverner la ville verticale: Entre ville d'exception et ville ordinaire. **Géocarrefour**, Fev 2017.

IBGE. **Regiões de Influência das Cidades. 2007**. Rio de Janeiro: Ministério do Planejamento Orçamento e Gestão - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, 2008.

LAUERMANN, John. Vertical gentrification: A 3D analysis of luxury housing development in New York City. **Annals of the American Association of Geographers**, 2022. 772-780.

LIMA, Rafael Negreiros Dantas de; FERREIRA, Allan Ramalho; FRANÇA, Vanessa Chalegre de Andrade. **NOTA TÉCNICA Nº 02/2020. NÚCLEO ESPECIALIZADO DE HABITAÇÃO E URBANISMO/ Defensoria Pública do Estado de São Paulo**. São Paulo, p. 39. 2020.

LIMA, Ricardo Carvalho de Andrade; MONASTERIO, Leonardo. FAR Regulations and the Spatial Size of Brazilian Cities. **Regional Studies**, v. 59 (1), 2024. Disponível em: <<https://doi.org/10.1080/00343404.2024.2376121>>.

LIONG, Tjung Ju *et al.* Space Grabs: Colonizing the Vertical City. **International Journal of Urban and Regional Research**, v. 44, n. 6, p. 1072-1082, Sep. 2020.

LISBÔA, Cristian Roberto Nazareth. Entre a terra e o céu: habitação, verticalização e dinâmicas urbanas em São José do Rio Preto/SP. 2024. **Tese (Doutorado em Engenharia Urbana) – Universidade Federal de São Carlos**, São Carlos, 2024. Disponível em: <<https://repositorio.ufscar.br/handle/20.500.14289/21367>>.

MADDEN, David; MARCUSE, Peter. **In defense of housing: the politics of crisis**. New York: Verso, 2016.

MARQUES, Vinicius. Aprovado, Plano Diretor projeta Rio Preto como uma cidade vertical. **Diário da Região**, 2020. Disponível em: <<https://www.diariodaregiao.com.br/politica/aprovado-plano-diretor-projeta-rio-preto-como-uma-cidade-vertical-1.23650>>. Acesso em: 08 Mai. 2024.

MCNEILL, Donald. The volumetric city. **Progress in Human Geography**, v. 44, n. 5, p. 815-831, 2020.

MONTANDON, Daniel Todtmann ; MARTINS, Pamela Tosti Rosante. The multidimensional nature of the Environmental Contribution for environmental qualification in São Paulo. **Revista Nacional de Gerenciamento de Cidades**, v. 12, n. 85, 2024. Disponível em: <https://publicacoes.amigosdanatureza.org.br/index.php/gerenciamento_de_cidades/article/view/5028>. Acesso em: 14 jan. 2026.

MONTÈS, Christian; APPERT, Manuel; DROZDZ, Martine. Enjeux de l'exploration culturelle des hauteurs urbaines. **Géographie et cultures**, v. 102, p. 5-14, 2017.

MOREIRA, Frederico Guilherme Pamplona *et al.* Between Laws and Trends: Unraveling the Dynamics of Vertical Housing Units' Development under Institutional Forces in the Brazilian Amazon. **Buildings**, v. 14(3), n. 727, 2024. Disponível em: <<https://doi.org/10.3390/buildings14030727>>.

NETHERCOTE, Megan. Theorising vertical urbanisation. **City**, v. 22, n. 5-6, p. 657-684, 2018.

NETHERCOTE, Megan. **Inside High-Rise Housing: Securing Home in Vertical Cities**. Bristol: Bristol University Press, 2022.

NGUYEN, Linh PM *et al.* Social impacts of living in high-rise apartment buildings: The effects of buildings and neighborhoods. **Journal of Urban Affairs**, p. 2894–2915, 2024.

SANFELICI, Daniel; HALBERT, Ludovic. Financial markets, developers and the geographies of housing in Brazil: A supply-side account. **Urban Studies**, v. 53, p. 1-21, 2015.

SCHRAGGER, Richard. The Perils Of Land Use Deregulation. **University of Pennsylvania Law Review**, v. 170, n. 1, p. 125–205, 2021.

SEMPPLAN. **Conjuntura Econômica de São José do Rio Preto - 2021**. Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto. São José do Rio Preto, p. 109. 2021.

SEMPPLAN. **Conjuntura Econômica de São José do Rio Preto - 2022**. Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto. São José do Rio Preto, p. 109. 2022.

SEMPPLAN. **Conjuntura Econômica de São José do Rio Preto - 2023**. Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto. São José do Rio Preto, p. 113. 2023.

SJRP. **Lei 5135, de 24 de dezembro de 1992. Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo**. Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto. São José do Rio Preto. 1992.

SJRP. **Lei 13.709, de 14 de janeiro de 2021. Dispõe sobre o Zoneamento e as regras para o Uso e Ocupação do Solo no Município de São José do Rio Preto e dá outras providências**. Câmara Municipal de São José do Rio Preto. São José do Rio Preto, p. 98. 2021.

STEADMAN, Philip. Density and Built Form: Integrating 'Spacemate' with the Work of Martin and March. **Environment and Planning B Planning and Design**, v. 41, n. 2, p. 341-358, Apr. 2014.

UN HABITAT. **World Cities Report 2022: Envisaging the Future of Cities**. United Nations Human Settlements Programme (UN Habitat). Nairobi, p. 422. 2022.

WANG, Yidi; FAN, Ying ; YANG, Zan. Challenges, Experience, and Prospects of Urban Renewal in High-Density Cities: A Review for Hong Kong. **Land**, v. 11 (12), n. 2248, 2022.

DECLARAÇÕES

CONTRIBUIÇÃO DE CADA AUTOR

- **Concepção e Design do Estudo:** Cristian Roberto Nazareth Lisbôa.
 - **Curadoria de Dados:** Cristian Roberto Nazareth Lisbôa.
 - **Análise Formal:** Cristian Roberto Nazareth Lisbôa.
 - **Aquisição de Financiamento:** Não houve.
 - **Investigação:** Cristian Roberto Nazareth Lisbôa.
 - **Metodologia:** Cristian Roberto Nazareth Lisbôa e Carolina Maria de Castro Pozzi.
 - **Redação - Rascunho Inicial:** Cristian Roberto Nazareth Lisbôa.
 - **Redação - Revisão Crítica:** Cristian Roberto Nazareth Lisbôa e Luciani Maria Vieira Rocha.
 - **Revisão e Edição Final:** Cristian Roberto Nazareth Lisbôa.
 - **Supervisão:** Carolina Maria de Castro Pozzi.
-

DECLARAÇÃO DE CONFLITOS DE INTERESSE

21

Nós, **Cristian Roberto Nazareth Lisbôa, Carolina Maria de Castro Pozzi e Luciani Maria Vieira Rocha**, declaramos que o manuscrito intitulado "**O Impacto das novas diretrizes urbanísticas na verticalização urbana de São José do Rio Preto/SP: uma análise das mudanças no Plano Diretor e no zoneamento**":

1. **Vínculos Financeiros:** Não possui vínculos financeiros que possam influenciar os resultados ou interpretação do trabalho. Nenhuma instituição ou entidade financiadora esteve envolvida no desenvolvimento deste estudo.
 2. **Relações Profissionais:** Não possui relações profissionais que possam impactar na análise, interpretação ou apresentação dos resultados. Nenhuma relação profissional relevante ao conteúdo deste manuscrito foi estabelecida.
 3. **Conflitos Pessoais:** Não possui conflitos de interesse pessoais relacionados ao conteúdo do manuscrito.
-