

Transferência do direito de construir: perspectiva da aplicação do instrumento urbanístico na metrópole de São Paulo¹

Andréa Oliveira Queiroz

Arquiteta e Urbanista. Mestranda em Engenharia Urbana pela Universidade Federal de São Carlos. Especialista em Direito Urbanístico e Ambiental pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais e em Gestão de Cidades e Planejamento Urbano pela Universidade Cândido Mendes. *E-mail:* andolq@hotmail.com.

Marinella Machado Araújo

Advogada. Doutora em Direito Administrativo pela Universidade Federal de Minas Gerais. Docente nos cursos de Direito Urbanístico e Ambiental e Direito Administrativo da Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais. *E-mail:* marinella.machado@hotmail.com.

Ricardo Augusto de Souza Fernandes

Engenheiro Eletricista. Doutor em Engenharia Elétrica pela Universidade de São Paulo. Docente nos Programas de Pós-Graduação em Engenharia Elétrica, Ciência da Computação e Engenharia Urbana pela Universidade Federal de São Carlos. *E-mail:* ricardo.asf@ufscar.br.

Resumo: O artigo trata do instituto jurídico e político da Transferência do Direito de Construir (TDC), instrumento urbanístico instituído pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) intrínseco à proteção e preservação do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico sem afastar a promoção do desenvolvimento urbano sustentável. No contexto da metrópole de São Paulo, o presente estudo tem como objetivo analisar e identificar as limitações e possibilidades da aplicação do instrumento TDC, bem como sua efetividade. Para tanto, realizou-se uma pesquisa nos planos diretores dos 39 municípios que compõem a Região Metropolitana de São Paulo, na qual se verificaram os termos previstos para aplicação do instrumento em cada uma das cidades estudadas. Também foram analisados os critérios aplicados à regulamentação desse instrumento, com destaque para o uso do valor venal. Ainda, contextualizou-se o assunto por meio de pesquisa bibliográfica que considerou, entre outras, as contribuições dos autores Nelson Saule Júnior, Eros Roberto Grau, Maria Cecília Lucchese e Marcelo Lopes Souza. Como resultado, pode-se concluir que a TDC ainda não foi devidamente aplicada na maioria das cidades estudadas e que a regulamentação deve considerar a realidade local para melhor explorar as possibilidades de efetividade desse instrumento urbanístico quanto à sua finalidade, qual seja, a garantia de proteção aos bens ambientais.

Palavras-chave: Transferência do Direito de Construir. Instrumento urbanístico. Plano Diretor. Bens ambientais protegidos.

Sumário: 1 Introdução – 2 Procedimentos metodológicos – 3 TDC: conceitos deste instituto jurídico e político – 4 Apresentação e análise dos resultados – 5 Considerações finais – Referências

¹ O presente artigo é uma versão revisada de parte dos resultados apresentados no trabalho de conclusão de curso de especialização em Direito Urbanístico e Ambiental pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, o qual foi apresentado e publicado nos Anais no IX Congresso Brasileiro de Direito Urbanístico, em 2017, uma versão em resumo expandido com o título *Transferência do Direito de Construir: limitações e possibilidades na metrópole de São Paulo*.

1 Introdução

Há décadas, busca-se o desenvolvimento sustentável em um planeta já urbano. Esse cenário de crescimento das aglomerações urbanas nos põe “diante de um desafio inadiável: o enfrentamento político da rudeza da realidade social e da alienação cultural que o ordenamento territorial globalizado impõe” (BARBOSA, 2011, p. 144).

Para tal enfrentamento, no Brasil o Texto Constitucional de 1988 abriu perspectivas para uma política urbana e ambiental. Atribuiu, também, aos municípios competências, direitos e obrigações, inclusive quanto à tutela do bem ambiental. Nesse liame, em 2001, o Estatuto da Cidade² coroa o arcabouço legal do direito urbanístico e traz em seu bojo o precípua Plano Diretor e os instrumentos da política urbana, munindo os municípios de inúmeras possibilidades para cumprir com suas atribuições legais.

Sob a perspectiva dos instrumentos da política de desenvolvimento urbano instituídos no artigo 4º do Estatuto da Cidade, o presente texto ocupa-se em estudar a Transferência do Direito de Construir (TDC), verificando suas limitações e possibilidades no âmbito da metrópole de São Paulo.

É fato que a Transferência do Direito de Construir (TDC) já foi utilizada por algumas cidades brasileiras,³ pioneiramente a partir de 1976, sob as recomendações da Carta de Embu.⁴ Contudo, importa saber que sua aplicação, pós-Estatuto da Cidade, renovou-se de expectativas quanto à efetividade. Disciplinado no artigo 35, está entre os elencados para compor o conteúdo mínimo do Plano Diretor e, portanto, rebate-se a obrigatoriedade imposta aos municípios em instituir o Plano Diretor.

O significado e a finalidade da Transferência do Direito de Construir (TDC) foram conceituados por vários autores com tênues diferenças; como referência, destaca-se o fundamentado pelo Instituto Pólis na publicação da Câmara dos Deputados:

² Segundo Sivinskas (2016, p. 780): “Denominou-se Estatuto da Cidade a Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001, que regulamentou os arts. 182 e 183 da C.F. Essa lei dispõe sobre as diretrizes gerais da política urbana, estabelece normas de ordem pública e interesse social, e regula o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental (parágrafo único da art. 1º do citado Estatuto). O Estatuto da Cidade possui 58 artigos distribuídos em cinco capítulos: I – Diretrizes Gerais; II – Dos Instrumentos da Política Urbana; III – Do Plano Diretor; IV – Da Gestão Democrática da Cidade; e V – Disposições Gerais”.

³ Segundo Pinheiro (2009, p. 59): “A TDC foi prevista em leis municipais das cidades de Belém (PA), Belo Horizonte (MG), Campinas-SP, Campo Grande (MS), Curitiba (PR), Goiânia (GO), Natal (RN), Porto Alegre (RS), Recife (PE), Salvador (BA), São Paulo (SP), Uberlândia (MG), Viçosa (MG), Vitória (ES), dentre outras. Entretanto, obtiveram-se informações da aplicação do mesmo em poucas cidades, podendo-se destacar as cidades de Belo Horizonte, Campo Grande, Curitiba, Porto Alegre, Salvador, São Paulo e Viçosa, tendo cada uma destas cidades toda uma especificidade de aplicação e operacionalização que vale a pena estudar detalhadamente”.

⁴ Documento produzido pelos participantes do seminário promovido pela CEPAM, na cidade do Embu, nos dias 11 e 12.12.76, que estabelece conceitos e disposições acerca do “Solo Criado”.

A transferência do direito de construir é um dos instrumentos de regulação pública do exercício do direito de construir, que pode ser utilizado pelo Poder Público municipal para condicionar o uso e edificação de um imóvel urbano as necessidades sociais e ambientais da cidade. Por meio do uso deste instrumento, o Poder Público municipal tem respaldo legal para subordinar o exercício individual do direito de construir a uma necessidade social ou ambiental através da transferência do exercício deste direito para outro local. Este instrumento tem sido aplicado para os imóveis considerados de interesse para preservação por seu valor histórico, cultural, arqueológico, ambiental, ou destinado à implantação de programas sociais. (CÂMARA DOS DEPUTADOS, 2001, p. 116).

Dessa compreensão conceitual, parte-se à pergunta central: a inclusão da Transferência do Direito de Construir (TDC) no Plano Diretor e sua regulamentação garantem a sua efetividade, melhor dizendo, garantem a promoção de sua finalidade específica, como também o direito à cidade sustentável?

Demarcado o problema nesta introdução, o presente o artigo segue organizado em mais quatro seções, a saber: a seção 2 relata a metodologia aplicada à pesquisa; a seção 3 traz o contexto conceitual da TDC; a seção 4 apresenta e analisa os resultados obtidos; e, por fim, a seção 5, com as considerações finais.

2 Procedimentos metodológicos

Segundo Eco (2002), um estudo científico deve ter um objeto reconhecível, dizer algo não dito do objeto, ser útil, bem como fornecer elementos para a verificação e a contestação das hipóteses apresentadas. Também, como entende Popper (2013), tanto os enunciados científicos como as bases empíricas devem ser objetivos e suscetíveis a testes intersubjetivos, e seus respectivos resultados, sempre provisórios, pois a procura crítica da verdade em ciências é infinita.

Dito isso, com o objeto demarcado, tem-se à frente um “problema de complexidade organizada” (WEAVER, 1961) a ser examinado por meio de pesquisa exploratório-descritiva a respeito da aplicação da TDC e sua efetividade. Adotou-se ainda a abordagem quanti-qualitativa como metodologia de análise dos dados obtidos. Para a reflexão proposta, elaboraram-se duas análises distintas: (1) análise sobre os aspectos da aplicação e das questões a se considerar na regulamentação da TDC; e (2) análise dos planos diretores e leis correlatas que disciplinam a TDC nas 39 cidades integrantes da metrópole paulistana.

Ainda, antecedendo as análises propostas, agregou-se como recurso metodológico a pesquisa bibliográfica, desenvolvida por meio da análise minuciosa de títulos já publicados na literatura, como também dissertações e artigos científicos divulgados no meio eletrônico, de forma a se permitir o alinhamento do contexto proposto para estudo e os marcos teóricos balizadores da TDC.

Para subsidiar a pesquisa, buscou-se nos sítios eletrônicos das prefeituras, das câmaras de vereadores e no *site* leismunicipais.com.br pelos planos diretores e de legislações específicas a aplicação da TDC relacionada a 39 (trinta e nove) cidades integrantes da Região Metropolitana de São Paulo. Assim, a busca resultou numa base de dados composta por 41 leis municipais e quatro decretos, conforme listado na tabela 1.

Tabela 1 – Planos diretores e leis por município estudado

(continua)

MUNICÍPIO		LEI/EMENTA
1	ARUJÁ	Lei Complementar nº 006, de 02 de janeiro de 2007 Dispõe sobre o Plano Diretor de Arujá.
2	BARUERI	Lei Complementar nº 245, de 18 de dezembro de 2009 Altera e consolida a Lei Complementar nº 175, de 12 de dezembro de 2006.
3	BIRITIBA MIRIM	Lei Complementar nº 05, de 26 de novembro de 2004 Aprova o Plano Diretor do Município de Biritiba Mirim e dá outras providências.
4	CAIEIRAS	Lei Complementar nº 4538, de 23 de março de 2012 Dispõe sobre a revisão do Plano Diretor nos termos da Lei Federal nº 10.257/2001.
5	CAJAMAR	Lei Complementar nº 095, de 19 de dezembro de 2007 Dispõe sobre o Plano Diretor do município de Cajamar.
6	CARAPICUÍBA	Lei nº 3.074, de 28 de abril de 2011 Institui o Plano Diretor Participativo e sistema de planejamento integrado e gestão participativa do município de Carapicuíba, nos termos dos artigos 182 e 183 da Constituição Federal, do capítulo III da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade e da Lei Orgânica de Carapicuíba.
7	COTIA	Lei Complementar nº 72, de 02 de janeiro de 2007 Institui o Plano Diretor de desenvolvimento urbano, econômico e social do município de Cotia e dá outras providências.
8	DIADEMA	Lei Complementar nº 273, de 08 de julho de 2008 Dispõe sobre o Plano Diretor do município de Diadema, estabelecendo as diretrizes gerais da política municipal de desenvolvimento urbano, e dá outras providências.
9	EMBU	Lei Complementar nº 186, de 20 de abril de 2012 Consolida as disposições do Plano Diretor do município incorporando as revisões realizadas conforme determinação prevista no §3º de artigo 40 da Lei nº 10.257/01 e dá outras providências.
10	EMBU-GUAÇU	Lei Complementar nº 033, de 28 de dezembro de 2007 Institui o Plano Diretor do município de Embu-Guaçu.

(continua)

MUNICÍPIO		LEI/EMENTA
11	FERRAZ DE VASCONCELOS	Lei Complementar nº 175, de 18 de outubro de 2006 Dispõe sobre o Plano Diretor de Ferraz de Vasconcelos.
12	FRANCISCO MORATO	Lei Complementar nº 160, de 23 de novembro de 2006 Institui o Plano Diretor Participativo do município de Francisco Morato.
13	FRANCO DA ROCHA	Lei nº 618, de 11 de abril de 2007 Institui o Plano Diretor de desenvolvimento do município de Franco da Rocha.
14	GUARAREMA	Lei Complementar nº 3174 de 21 de dezembro de 2016 Aprova o Plano Diretor do município de Guararema e dá outras providências.
15	GUARULHOS	Lei nº 6.055, de 30 de dezembro de 2004 Institui o Plano Diretor de desenvolvimento urbano, econômico e social do município de Guarulhos e dá outras providências.
16	ITAPECERICA DA SERRA	Lei Municipal nº 1.771, de 26 de dezembro de 2006 Dispõe sobre a revisão do Plano Diretor Estratégico do Município de Itapequerica da Serra, instituído pela Lei Municipal nº 1.238, de 29 de maio de 2001.
17	ITAPEVI	Lei Complementar nº44, de 26 de fevereiro de 2008 Institui o plano diretor participativo do município de Itapevi.
18	ITAQUAQUECETUBA	Lei Complementar nº 131, de 01 de novembro de 2006 Institui o plano diretor estratégico do município de Itaquaquecetuba.
19	JANDIRA	Lei nº 1.603, de 31 de outubro de 2006 Institui o Plano Diretor Participativo do município de Jandira.
20	JUQUITIBA	Lei nº 1507, 12 de dezembro de 2007 Plano Diretor estratégico do município de Juquitiba.
21	MAIRIPORÃ	Lei Complementar nº 297, de 06 de novembro de 2006 Propõe instituir o Plano Diretor estratégico do município de Mairiporã.
22	MAUÁ	Lei nº 4.153, de 26 de março de 2007 Aprova o Plano Diretor do município de Mauá.
23	MOGI DAS CRUZES	Lei Complementar nº 46, de 17 de novembro de 2006 Dispõe sobre o Plano Diretor do município de Mogi das Cruzes.
24	OSASCO	Lei Complementar nº 125, de 03 de agosto de 2004 Dispõe sobre o Plano Diretor de desenvolvimento urbano de Osasco.

(continua)

	MUNICÍPIO	LEI/EMENTA
25	PIRAPORA DO BOM JESUS	<p>Lei Complementar nº 53, de 29 de dezembro de 2004</p> <p>Dispõe sobre o Plano Diretor do município de Pirapora do Bom Jesus para o período de 2004/2010 e dá outras providências. Afixada em lugar de costume e registrada na Secretaria Municipal, em 29 de dezembro de 2004.</p>
26	POÁ	<p>Lei nº 3.201, de 05 de dezembro de 2006</p> <p>Institui o Plano Diretor de desenvolvimento integrado da estância hidromineral de Poá e dá outras providências.</p>
27	RIBEIRÃO PIRES	<p>Lei nº 4.791, de 14 de setembro de 2004</p> <p>Institui o plano diretor da estância turística de Ribeirão Pires.</p> <p>Lei nº 5.555, de 08 de julho de 2011</p> <p>Altera dispositivos da Lei nº 4.791, de 14 de setembro de 2004, que instituiu o Plano Diretor da estância turística de Ribeirão Pires, e dá outras providências.</p>
28	RIO GRANDE DA SERRA	<p>Lei Municipal nº. 1.635, de 5 de outubro de 2006</p> <p>Institui o Plano Diretor Participativo do município de Rio Grande da Serra, nos termos do artigo 182 da Constituição da República Federativa do Brasil e do Capítulo III da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.</p>
29	SALESÓPOLIS	<p>Lei Complementar nº 003, de 02 de julho de 2007</p> <p>Dispõe sobre Plano Diretor Participativo – PDP, da Estância Turística de Salesópolis, e dá outras providências.</p>
30	SANTA ISABEL	<p>Lei Complementar nº 106, de 9 de abril de 2007</p> <p>Institui o Plano Diretor estratégico do município de Santa Isabel.</p>
31	SANTANA DE PARNAÍBA	<p>Lei Complementar nº 30, de 17 de novembro 2006</p> <p>Dispõe sobre o Plano Diretor do município de Santana de Parnaíba para o período 2006/2013 e dá outras providências.</p>
32	SANTO ANDRÉ	<p>Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004</p> <p>Institui o novo Plano Diretor do município de Santo André nos termos do artigo 182 da Constituição Federal, do capítulo III da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade - e do Título V, Capítulo III, da Lei Orgânica do Município de Santo André.</p> <p>Lei nº 9.394, de 05 de janeiro de 2012</p> <p>Altera a Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004, que instituiu o Plano Diretor no município de Santo André, atendendo o art. 181, que prevê a revisão do Plano Diretor.</p>
33	SÃO BERNARDO DO CAMPO	<p>Lei nº 6.184, de 21 de dezembro de 2011</p> <p>Dispõe sobre a aprovação do Plano Diretor do município de São Bernardo do Campo e dá outras providências.</p>

(conclusão)

	MUNICÍPIO	LEI/EMENTA
34	SÃO CAETANO DO SUL	<p>Lei nº 5.374, de 9 de dezembro de 2015</p> <p>Institui o Plano Diretor estratégico de São Caetano Do Sul - 2016/2025 - e dá outras providências.</p>
35	SÃO LOURENÇO DA SERRA	<p>Lei nº 738, de 26 de junho de 2008</p> <p>Institui o Plano Diretor estratégico do município de São Lourenço da Serra.</p>
36	SÃO PAULO	<p>Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014</p> <p>Approva a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor estratégico do município de São Paulo e revoga a Lei nº 13.430/2002.</p> <p>Decreto nº 57.536, de 15 de dezembro de 2016</p> <p>Regulamenta a Transferência do Direito de Construir nos casos em que não há doação do imóvel cedente, prevista nos artigos 124 e 125 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo – PDE.</p> <p>Decreto nº 57.535, de 15 de dezembro de 2016</p> <p>Regulamenta a Transferência do Direito de Construir com Doação de Imóvel, nos termos dos artigos 123, 126, 127, 128, 130 e 131 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - Plano Diretor Estratégico – PDE.</p> <p>Decreto nº 57.163, de 28 de julho de 2016</p> <p>Introduz alterações no Decreto nº 47.144, de 29 de março de 2006, e no Decreto nº 47.272, de 12 de maio de 2006.</p> <p>Decreto nº 47.272, de 12 de maio de 2006</p> <p>Dispõe sobre a aplicação da transferência do direito de construir na hipótese de doação de imóveis destinados ao Programa de Regularização e Urbanização do Complexo Paraisópolis.</p>
37	SUZANO	<p>Lei Complementar nº 145, de 13 de julho de 2004</p> <p>Institui o Plano Diretor de desenvolvimento integrado do município de Suzano e dá outras providências.</p>
38	TABOÃO DA SERRA	<p>Lei complementar nº 132, de 26 de dezembro de 2006</p> <p>Institui o Plano Diretor participativo e o sistema de planejamento integrado e gestão participativa do município de Taboão da Serra, nos termos dos artigos 182 e 183 da Constituição Federal, do Capítulo III da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade – e da Lei Orgânica do município de Taboão da Serra.</p>
39	VARGEM GRANDE PAULISTA	<p>Lei Complementar nº 067, de 16 de dezembro de 2013</p> <p>Dispõe sobre a revisão do Plano Diretor do município de Vargem Grande Paulista conforme determina o artigo 59 da Lei Complementar nº 14/03 e dá outras providências.</p>

Fonte: Elaborada pelos autores, 2018.

Para a análise (1), observaram-se os aspectos que envolvem a regulamentação da TDC e as implicações da reprodução de proposta-padrão, que desconsidera as peculiaridades locais. Também se analisou a incorporação do valor venal nas fórmulas adotadas para o cálculo da TDC por meio de simulação, a qual se estabeleceu de três situações hipotéticas, alterando os valores venais do imóvel cedente e do imóvel receptor adotados, conforme demonstrado na tabela 2. Cabe pontuar que a fórmula adotada para a simulação se refere à identificada como recorrente nas cidades estudadas.

Tabela 2 – Fórmula e valores adotados para análise do uso do valor venal

ACr = (VTc/CAc) X (CAr/VTr) X ATc			
Onde:	SITUAÇÃO A	SITUAÇÃO B	SITUAÇÃO C
ACr = área construída a ser recebida	–		
VTc = valor venal do metro quadrado do terreno cedente	R\$100,00	R\$450,00	R\$800,00
VTr = valor venal do metro quadrado do terreno receptor	R\$100,00		
	R\$450,00		
	R\$800,00		
CAMc = coeficiente de aproveitamento máximo do terreno cedente	3		
CArc = coeficiente de aproveitamento real do terreno cedente	1,5		
ATc = área total do terreno cedente	1.000 m ²		

Fonte: Elaborada pelos autores, 2018.

Já a análise (2) está pautada no diagnóstico da aplicação do TDC, construído a partir da leitura dos planos diretores respectivos e das leis específicas que disciplinam o instrumento. Para tanto, buscou-se responder às questões relacionadas na tabela 3, o que permitiu identificar o panorama da TDC na metrópole de São Paulo, transformando os dados qualitativos dos corpos textuais em quantitativos tabuláveis e, assim, descrever o cenário por meios gráficos.

Tabela 3 – Questões para avaliação da TDC nas legislações municipais

1 Quanto ao contexto da TDC
1.1 O Plano Diretor institui a TDC? [] Sim [] Não
1.1.1 Caso sim, o texto legal dispõe sobre o regramento? [] Sem regramento [] Com regramento [] Apenas diretrizes gerais
1.2 O Plano Diretor prevê que deverá ser instituído por lei específica? [] Sim [] Não
1.3 Existe lei específica que regulamenta o EIV? [] Sim [] Não
2 Quanto ao conteúdo do disciplinamento da TDC
2.1 O texto legal apresenta similaridade ao art. 35 do Estatuto da Cidade? [] Sim [] Não
2.1.1 Caso sim, o texto legal é? [] Similar [] Similar com acréscimos
2.2 Identifica-se similaridade entre os textos legais? [] Sim [] Não
3 Quanto aos critérios contidos no disciplinamento da TDC
3.1 Espacializa no território as áreas para aplicação da TDC? [] Sim [] Não
3.1.1 Caso sim, de que forma? [] De forma genérica [] De forma específica [] Apenas os cedentes
3.2 Estabelece fórmula para a aplicação da TDC? [] Sim [] Não
3.2.1 Caso sim, aplica um fator financeiro? [] Sim [] Não
3.2.1.1 Caso sim, qual?
3.2.2 Caso sim, aplica um fator de planejamento? [] Sim [] Não

Fonte: Elaborada pelos autores, 2018.

3 TDC: conceitos deste instituto jurídico e político

A Constituição de 1988 cravou os objetivos da política urbana e ambiental. Depois, o Estatuto da Cidade estabeleceu normas e dispôs sobre as diretrizes gerais com o preceito de “ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, garantindo o direito a cidades sustentáveis” (SIRVINSKAS, 2016, p. 781), instituindo os instrumentos urbanísticos, nos quais está a Transferência do Direito de Construir (TDC), disposta no artigo 35, que traz definições gerais de conceito, finalidade, particularidades e forma de regulamentação, como transcrito:

Art. 35. Lei municipal, baseada no plano diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

- I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II – preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- III – servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do caput.

§2º A lei municipal referida no caput estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir (BRASIL, 2001).

Corroborando a análise conceitual, temos em tempos anteriores ao Estatuto da Cidade vários especialistas com discursos, no geral, bem consonantes aos termos legais do instrumento. Destaca-se a fala de Nelson Saule Júnior, que conceitua a Transferência do Direito de Construir (TDC) como:

[...] instrumento destinado a compensar os proprietários de imóveis considerados de interesse para preservação por seu valor histórico, cultural, arqueológico, ambiental, ou destinado à implantação de programas sociais.

Essa situação ocorre, por exemplo, no caso de um imóvel estar situado numa área declarada de proteção aos mananciais, o que restringe o direito de construir a um potencial de construção menor que o definido para a zona urbana da cidade. Nesse caso, o proprietário pode utilizar em outro imóvel de sua propriedade a diferença entre a área do terreno e a área construída, ou pode vendê-la para outro proprietário (SAULE JÚNIOR, 1997, p. 301).

A gênese desse instrumento, como sintetiza Lucchese (2001), está vinculada à proteção ambiental e patrimonial, incentivando a preservação de bens culturais, dada a compensação efetuada por meio de transferência de potencial construtivo não usado somado ao Solo Criado. Tal alinhamento conceitual é percebido em discurso de Eros Grau, contemporâneo à Carta de Embu, como segue:

[...] Definida a noção de solo criado, tem-se como conseqüente (*sic*) dela a de transferência do direito de construir. Essa transferência vem sendo praticada, já há algum tempo, nos Estados Unidos, especialmente para o fim de instrumentar a conservação do patrimônio histórico e cultural.

A transferibilidade do direito de construir implica seja permitida a transferência desses direitos de um lote a um segundo lote, de acordo com certas regras.

Assim, para construir em determinado terreno, além do coeficiente de aproveitamento fixado, poderá o interessado adquirir direitos, parciais ou totais, de terceiros, sendo exato que, neste último caso, não poderá mais esse terceiro, no seu terreno, nada construir (GRAU, 1983) (grifo nosso).

3.1 Garantias aos bens ambientais protegidos

A “proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico” (BRASIL, 2001) estão previstas no inciso XII do artigo 2º do Estatuto das Cidades, coadunando com a tutela do meio ambiente, natural e artificial, nos termos do artigo 225 da Carta Magna e também dos artigos 215 e 216.

Destarte, delineada a garantia à proteção aos bens ambientais e culturais nas normas gerais, resta aos municípios efetivar o cumprimento, ou seja, ir às vias de fato de modo concreto e eficaz. Essa obrigação da municipalidade “não é uma mera faculdade ou opção [...], mas sim um dever indeclinável, uma inafastável imposição de ordem pública e interesse social em prol do bem coletivo” (MIRANDA, 2007, p. 3).

Portanto, a efetividade da aplicação da Transferência do Direito de Construir (TDC) é fato relevante e implica diretamente em dispor de possibilidades ao seu cumprimento. A obtenção de tal efetividade está intrínseca às ações de cada município (§2º do art. 35), como bem elucidada na publicação da Câmara dos Deputados:

Cabe à lei municipal dispor sobre a finalidade que o imóvel deve atender em razão da restrição do exercício do direito de construir e definir o limite máximo do potencial construtivo do imóvel que poderá ser transferido. Deve definir também as condições de transferência, se poderá ser parcial ou integral, os procedimentos de controle da transferência e do uso do imóvel, as modalidades de extinção da transferência e as obrigações do proprietário e do Poder Público (CÂMARA DOS DEPUTADOS, 2001, p. 118).

O papel importante do município na regulamentação da Transferência do Direito de Construir (TDC) pode ser confirmado por Bitencourt, como transcrito:

Para tanto, o Plano Diretor ou lei municipal embasada no Plano Diretor, revela-se como imprescindível à implementação da Outorga Onerosa do Direito de Construir e da Transferência do Direito de Construir, à medida que define as áreas nas quais se admite a edificação além do coeficiente básico estabelecido, os limites máximos

a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento e, enfim, o estabelecimento de áreas que podem admitir a alteração de uso solo. Além destes critérios, é necessária ainda para a implementação destes instrumentos a aprovação de lei municipal específica, contendo fórmulas para cálculo de cobrança, contrapartida do beneficiário, dentre outras condições, conforme determinam os arts. 28/31 e 35 da Lei nº 10.257/2001 (BITENCOURT, 2005, p. 51).

Ainda sobre a eficiência e eficácia desse instrumento, Lucchese pontua:

Como parte de uma política de incentivo à preservação, o instrumento deve ser pensado enquanto objetivos, metas e custos. Antes de sua proposição deverão ser levantados o estoque de potencial construtivo de transferência, os valores e custos da preservação, e quais áreas poderão ter suas condições ambientais e de qualidade de vida mantidas, mesmo – e somente – com a transferência de potenciais construtivos.

Essa análise, das reais condições do instrumento de sustentar uma política de preservação, deverá ser equacionada antes de sua proposição, para que os ajustes possam ser feitos e para que se possa, sendo o caso, combiná-lo com outros incentivos fiscais ou urbanísticos (LUCHESE, 2001, p. 359).

4 Apresentação e análise dos resultados

4.1 Critérios para regulamentação segundo as possibilidades da TDC

Considerar a complexidade urbana no momento da construção do instrumento é primordial, sendo inútil a busca por uma resposta-padrão capaz solucionar qualquer questão urbano-ambiental, pois as cidades são problemas de complexidade organizada, onde se tem uma diversidade de variáveis, porém não desordenadas, e sim inter-relacionadas dentro de um todo orgânico (JACOBS, 2012).

Nesse mote, com foco na Transferência do Direito de Construir (TDC), Marchesan pondera:

Conquanto ostente um potencial significativo do ponto de vista da preservação, esse mecanismo abre novos espaços de discussão sobre o uso e a ocupação do solo no município, tendo em vista a necessidade de se avaliar, criteriosamente, as áreas que serão objeto de recepção dos potenciais construtivos decorrentes do uso do instrumento proposto, sob pena de, também ele, contribuir para o desarranjo urbanístico, incrementando o adensamento em áreas não providas da infra-estrutura (*sic*) necessária (MARCHESAN, 2006, p. 237).

Assim sendo, observa-se que propor a adoção desse singular instrumento urbanístico, qual seja, Transferência do Direito de Construir (TDC), demanda conhecer essencialmente a cidade para então poder construir, dentro das atribuições legais correlatas ao instrumento, uma proposta alinhada à realidade local que possibilite de fato alcançar os objetivos específicos, garantindo o direito à cidade sustentável.

4.1.1 Elaboração e aplicação da TDC

Compreender a cidade e as causas de seus problemas é uma tarefa nada simples; porém, ter esse conhecimento é uma condição prévia indispensável à tarefa de delinear estratégias e meios adequados para a superação desses problemas (SOUZA, 2013). Todavia, segundo Jacobs (2012, p. 419), “é infrutífero procurar por um elemento-chave ou um pivô que, se apresentado com clareza, elucide tudo”.

Empresta-se tal pensamento para assim compreender o quão peculiar é a concepção, como também sua aplicação, visto que não se encontrará uma resposta padrão – no caso, para a Transferência do Direito de Construir (TDC) – que tudo solucione.

Entretanto, o importante “entender para atender” (JACOBS, 2011, p. 490) não bastará para se alcançar o desenvolvimento urbano sustentável sem que haja “condições políticas, sociopolíticas e político-culturais”, como bem esclarece Souza:

[...] não se pode, em absoluto, pensar que basta pôr em um plano diretor uma boa quantidade de instrumentos “progressista” para que se logre avançar muito. Os instrumentos, mesmo aqueles menos ambíguos ou ambivalentes, de pouco ou nada adiantam se não existirem as condições políticas, sociopolíticas e político-culturais para que eles sejam aplicados, e bem aplicados. Com isso se reforçam duas coisas: para o analista, a exigência de nunca descurar a análise da sociedade em favor de uma superênfase sobre os instrumentos e os marcos legais; e, para todos, o lembrete de que a democratização do planejamento e da gestão, longe de ser apenas um detalhe, ou um simples ingrediente a mais, é o que dá sentido e vida a todo o resto (SOUZA, 2013, p. 132).

4.1.2 A reprodução de proposta padrão como obstáculo

Percebendo as particularidades que envolvem a concepção, tal qual a aplicação da Transferência do Direito de Construir (TDC), deve-se atentar ao problema da reprodução de propostas similares, como a importação de soluções de outras

idades com realidades totalmente diferentes, pois tal prática repercute diretamente nos resultados a serem alcançados, segundo os objetivos e finalidade desse instrumento.

Nessa linha, sob o aspecto da produção, Sousa aponta:

[...] uma prática muito comum e freqüentemente (*sic*) desastrosa: a elaboração de planos sob encomenda por escritórios privados, que os preparam dentro do espírito de “linha de montagem”, que significa que um mesmo “receituário” metodológico é aplicado às mais diferentes realidades, sobre a base de diagnósticos superficiais e sem que tenha ocorrido em envolvimento da sociedade civil local (SOUSA, 2015, p. 315).

Coroando a análise dos critérios, meios e modos de operacionalizar a Transferência do Direito de Construir (TDC), sem esquecer a concepção e a elaboração do disciplinamento legal, novamente referencia-se Sousa, que muito bem sintetiza:

Ao buscar garantir uma situação de justiça e isonomia, sem que isso configure favorecimento indevido a qualquer proprietário, o instrumento pode contribuir para facilitar a implementação de medidas de caráter preservacionista, de nítido interesse coletivo. Conquanto seja um instrumento menos controvertido que as operações interligadas, a transferência do direito de construir precisa ser objeto de parametrização criteriosa, caso a caso.[...] não pode, em hipótese alguma ser utilizada desacompanhada de diagnósticos e estimativas de impacto realizadas previamente. Sem qualquer prejuízo para a constatação de que o instrumento é bastante válido, forçoso é entender que, empregado indiscriminadamente e à revelia de um monitoramento da realidade calçado em diagnósticos e estimativa de impacto, a transferência de potencial construtivo pode levar à deterioração da qualidade de vida em bairros inteiros (SOUZA, 2015, p. 290).

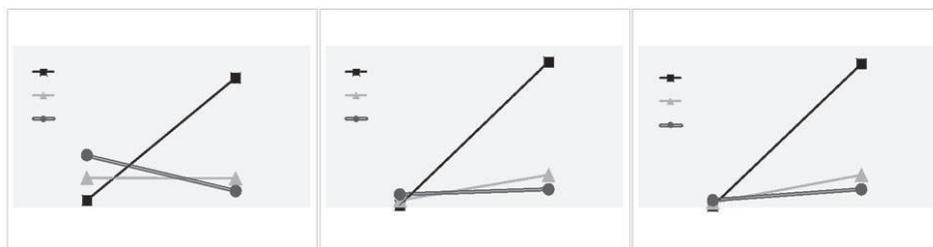
4.1.3 Uso do valor venal: um critério controverso

Neste ponto, sedimentado o entendimento da imprescindível parametrização criteriosa para aplicação da Transferência do Direito de Construir (TDC), pinça-se o uso do critério monetário segundo valor do solo urbano, qual seja, valor venal, a título de se demonstrar quão singular é estabelecer parâmetros para operacionalizar o instrumento.

Avançando a análise para o contexto da pesquisa, ou seja, para a metrópole de São Paulo, apurou-se a aplicação do valor venal por seis cidades, sendo recorrente o uso da fórmula, previamente identificada na tabela 2.

Isto posto, estabeleceram-se três situações hipotéticas propiciando uma análise comparativa, como demonstrado na figura 1, nas quais apenas os valores venais foram alterados, tanto dos imóveis cedentes quanto dos receptores de potencial construtivo.

Figura 1 – Análise da aplicação da fórmula segundo parâmetro do valor venal

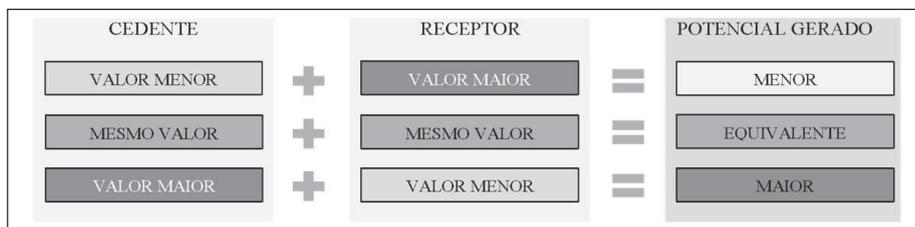


Fonte: Elaborada pelos autores, 2017.

Da observação da figura 1, fica claro que, frente a uma equivalência entre os valores venais do terreno cedente e receptor, as três situações geraram os mesmos dois mil metros quadrados de área a serem transferíveis. Contudo, olhando as extremidades, onde existe a diferença entre os valores venais, obtiveram-se menores áreas transferíveis quando o valor venal do cedente é menor que do receptor, e maiores áreas quando o cedente tiver maior valorização que o receptor, de maneira que a relação contrária é verdadeira, porém não mantém as mesmas proporções, mostrando certa disparidade.

Em síntese, a adoção do valor venal na fórmula estudada gera basicamente três tipos de relação demonstrados esquematicamente na figura 2.

Figura 2 – Situação síntese quanto ao uso do valor venal como critério para aplicação da TDC



Fonte: Elaborada pelos autores, 2017.

Dessa forma, raciocinando sob a dinâmica da valorização do mercado imobiliário, considerado um dos mercados de funcionamento mais imperfeitos, e que estudar as características específicas desse mercado e suas técnicas de regulação é fundamental para se compreender o ambiente em que se desenvolve a

política urbana (PINTO, 2011). Sendo assim, sabe-se que áreas com restrições protecionistas ambiental ou patrimonial tendem a sofrer certa desvalorização; opostamente, áreas com permissão para alto adensamento construtivo tendem a valorizar. Logo, via de regra, as transações de transferência de potencial construtivo envolverão um cedente desvalorizado e um receptor valorizado, gerando áreas menores comparadas à situação de equivalência dos valores venais, o que acaba por trazer incertezas quanto à validação do uso desse parâmetro, como anteriormente ilustrado na figura 2.

Compreende-se que a implementação da Transferência do Direito de Construir (TDC) está envolta por questões técnicas do urbanismo, e não somente por econômicas. Nessa vertente, com análise cunhada nesse aspecto, Alochio entende:

[...] o critério econômico do valor venal só tende a impedir uma coisa: que o proprietário não consiga ganhar mais dinheiro no mercado do que ganharia via desapropriação. Não protege o valor urbanístico de uma justa distribuição da cidade e de seu aproveitamento racional. Até por uma razão: podem ocorrer casos em que uma área situada em terreno altamente valorizado, viria a ser transferida para áreas menos valorizadas; o que praticamente quaduplicaria o total de potenciais construtivos, acarretando sobrecarga urbanística (ALOCHIO, 2012, p. 134).

Diante do sondado, minimamente, pode-se deduzir esse parâmetro monetário como controverso, requisitando uma imprescindível avaliação criteriosa quanto à viabilidade de sua adoção, conforme contexto a ser aplicado, visto não se identificar relação estreita às garantias de um desenvolvimento urbano sustentável.

4.2 Panorama da TDC na metrópole de São Paulo

A metrópole de São Paulo é formada pela conurbação de 39 municípios, cada qual com particularidades dentro de um todo comum, ou seja, uma “complexidade organizada” (JACOBS, 2011, p. 482) regionalizada. Desse contexto, partimos para observar como foi tratada a Transferência do Direito de Construir (TDC).

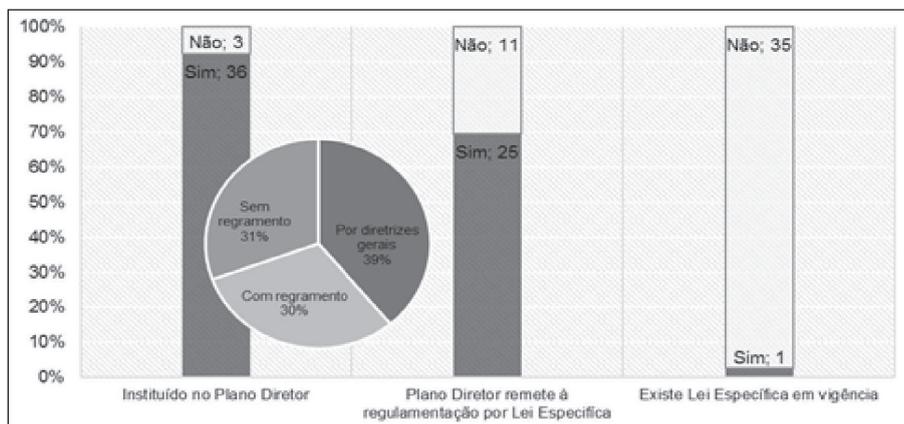
Entretanto, antes de avançar, abre-se um parêntese para frisar qual o papel dos instrumentos urbanísticos. Segundo Souza:

[...] devem estar em nítida consonância com o espírito de serventia do planejamento e da gestão urbanas aos objetivos finais de melhorar a qualidade de vida da população (especialmente dos grupos menos privilegiados e socioeconomicamente mais vulneráveis) e de promover maior justiça social, tudo isso sobre o fundamento de conquistas cada vez maiores de autonomia coletiva e individual. Para tanto, os objetivos mais imediatos dos instrumentos serão, sobretudo

os seguintes (cada instrumento prestando-se bem ao perseguimento de um ou vários objetivos): inibir a especulação imobiliária; propiciar uma boa qualidade ambiental (por meio da inibição do adensamento excessivo, da degradação do meio ambiente, da dilapidação do patrimônio histórico-arquitetônico, etc.) [...] (SOUZA, 2015, p. 319-320).

Isto posto, prosseguindo a análise proposta, baseada no estudo dos planos diretores, constatou-se, como evidenciado na digura 3, o seguinte panorama: que a maioria dos municípios instituíram a Transferência do Direito de Construir (TDC) e, dentre estes, apenas 30% estabeleceram regramento. Demonstra ainda que 25 cidades remetem à regulamentação do instrumento para legislação específica. Já quanto à existência de leis específicas disciplinando o assunto em vigo,r contabilizou-se somente um município, a saber: São Paulo.

Figura 3 – Panorama da instituição da Transferência do Direito de Construir (TDC)

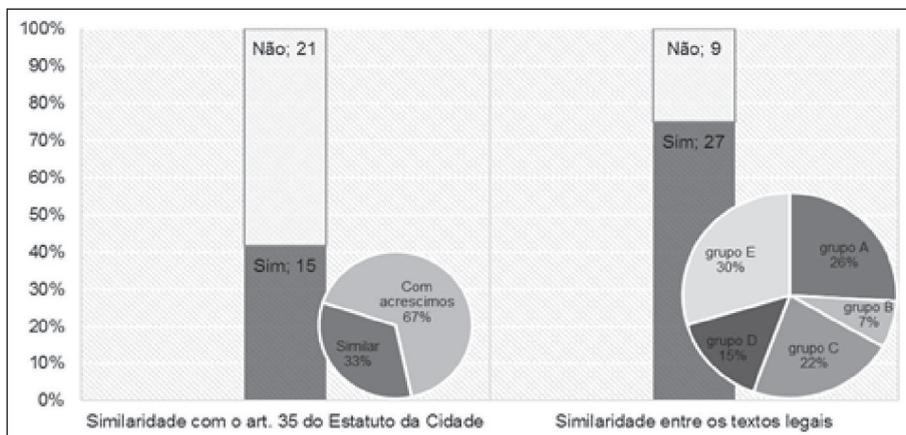


Fonte: Elaborada pelos autores, 2017.

Essa averiguação traz à tona a indagação quanto à insipiência do assunto por parte dos municípios, deixando transparecer que grande parte dos municípios apenas instituiu o instrumento como forma de atender às disposições quanto ao conteúdo mínimo exigido para o Plano Diretor.

Assim, observaram-se propriamente os termos do disciplinamento da Transferência do Direito de Construir (TDC) no corpo dos respectivos planos diretores. A síntese do resultado está ilustrada na figura 4 e, basicamente, examina-se que pouco mais de 40% apresentam em seu texto similaridade com o artigo 35 do Estatuto da Cidade, sendo que, destes, 33% praticamente o replicaram. Ainda, confrontando tais conteúdos, verificou-se que 27 cidades mostram algo similar no conteúdo que disciplina o instrumento e, neste universo, identificaram-se cinco agrupamentos com similaridades entre os mesmos.

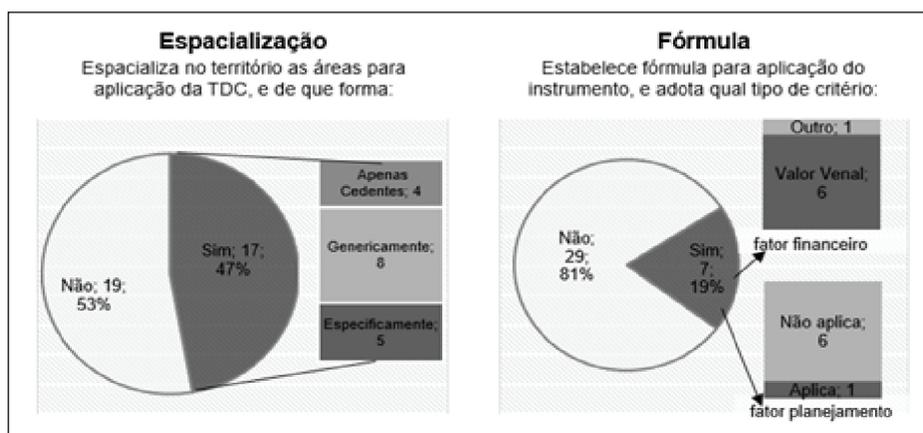
Figura 4 – Análise do conteúdo disciplinado sobre a Transferência do Direito de Construir (TDC)



Fonte: Elaborada pelos autores, 2017.

Completando esta análise, checaram-se quais critérios foram observados no disciplinamento do instrumento, expostos sinopticamente na figura 5. Assim, a respeito da espacialização no território do município, averiguou-se que quase metade prevê onde poderá ser aplicado o instrumento, mesmo que genericamente (oito municípios). Já quanto à adoção de alguma fórmula para calcular o potencial a ser transferido, constatou-se que apenas 19% a propõem, sendo que a maioria absoluta adota o critério monetário, e uma única cidade aplica um fator de planejamento na aplicação da Transferência do Direito de Construir (TDC).

Figura 5 – Análise dos critérios de disciplinamento da Transferência do Direito de Construir (TDC)



Fonte: Elaborada pelos autores, 2017.

4.2.1 Limitações da aplicação da TDC

Apurado o cenário, verifica-se que ainda há muito por fazer quanto à implementação da Transferência do Direito de Construir (TDC), sendo que as limitações da sua aplicabilidade no âmbito da metrópole paulistana retratam as mesmas limitações locais.

Confere-se que tais limitações estão vinculadas aos obstáculos a vencer, como elencado por Sousa (2015), quais sejam: o “imediatismo” que negligencia o planejamento urbano; o “conservadorismo das elites” que operam na inversão das prioridades, comprometendo a justiça social e a equidade; a “ausência de quadros técnicos suficientemente qualificados”, que comprometem a construção criteriosa do instrumento; a “ação dos *lobbies* e grupos de pressão de setores da elite local”, especialmente danosa às políticas públicas; a “ausência de continuidade entre as administrações”; as “dificuldades econômico-financeiras com que se debate a maioria dos municípios brasileiros”; a inexistência de “cadastro fundiários e uma planta de valores atualizados”; a “ausência de informatização do serviço de planejamento”; por fim, cercar aplicação de cuidados redobrados, pois instrumentos com pouca aplicação e quase sempre de aplicação não trivial devem ser elaborados e aplicados criteriosamente.

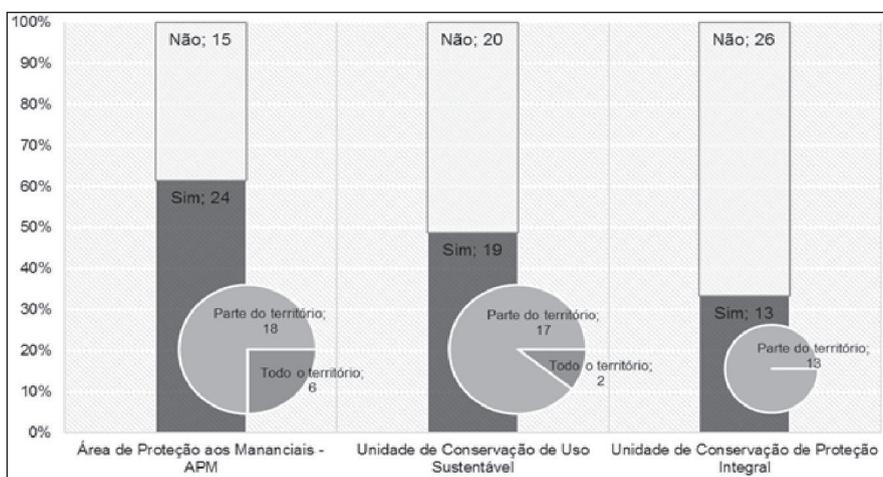
4.2.2 As possibilidades da TDC na metrópole

Ainda que pesem as limitações a serem transpostas, pode-se vislumbrar a Transferência do Direito de Construir (TDC) instituída de forma regionalizada, corroborada pelo advento do Estatuto da Metrópole,⁵ que paramenta planejamento urbano regional, prevendo o Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDU) e a governança interfederativa.

Nesse mote, considerando a proteção aos bens ambientalmente protegidos como uma das finalidades da Transferência do Direito de Construir (TDC) e também que na Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) não falta tais bens a serem protegidos, como ilustrado pela figura 6, têm-se estabelecido boas possibilidades para alcançar o almejado desenvolvimento sustentável.

⁵ Lei nº 13.089, de 12 de janeiro de 2015, denominada por Estatuto da Metrópole, estabelece diretrizes gerais para o planejamento, a gestão e a execução das funções públicas de interesse comum em regiões metropolitanas e em aglomerações urbanas instituídas pelos Estados, normas gerais sobre o plano de desenvolvimento urbano integrado e outros instrumentos de governança interfederativa, e critérios para o apoio da União a ações que envolvam governança interfederativa no campo do desenvolvimento urbano, com base nos incisos XX do art. 21, IX do art. 23 e I do art. 24, no §3º do art. 25 e no art. 182 da Constituição Federal.

Figura 6 – Municípios da RMSP em áreas de proteção ambiental



Fonte: Elaborado pelos autores a partir de EMPLASA (2017).

5 Considerações finais

Em síntese, a Transferência do Direito de Construir (TDC) é um instrumento de regulação pública do direito de construir que permite ao município restringir o uso e a edificação de imóveis considerados de interesse para preservação por seu valor histórico, cultural, arqueológico e ambiental, oferecendo aos proprietários, como contrapartida, a possibilidade a exercer em outro local ou alienar o potencial construtivo não utilizado.

Agora, atendo-se a responder à pergunta central deste artigo, qual seja: a inclusão desse instrumento no Plano Diretor e sua regulamentação garantem efetivamente a promoção de sua finalidade específica, como também o direito à cidade sustentável?

O artigo mostrou que, para garantir efetivamente à proteção do bem tutelado por meio da aplicação da Transferência do Direito de Construir (TDC), não basta incluí-la no corpo do Plano Diretor, quer reproduzindo os objetivos e finalidades, dispostas no artigo 35 do Estatuto da Cidade, quer importando critérios, quais sejam: parâmetros econômicos, índices de planejamento ou fatores de incentivo sem qualquer vínculo com a realidade local.

Desse modo, consolida-se como necessário produzir um regramento com aplicação viável e responsável à luz dos princípios constitucionais, devendo o mesmo, de sobremaneira, ser obtido por meio das práticas de gestão e planejamento particularizadas, em conformidade à realidade local, segundo objetivos e finalidades inerentes à Transferência do Direito de Construir (TDC), de modo a garantir a efetivamente à proteção ambiental e patrimonial.

Porquanto, no atual contexto da metrópole paulistana, a resposta lógica para a questão posta é negativa, pois, observando a regulamentação do instrumento, de modo geral, verifica-se que a Transferência do Direito de Construir (TDC) ainda está timidamente incorporada às políticas urbanas dessas cidades.

Todavia, sob uma visão não niilista, considerando o reavivamento das questões urbanas ambientais à luz do Estatuto da Metrópole, quando da instituição do Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI), a Transferência do Direito de Construir (TDC) poderá ser revigorada, alavancando a melhora de todo o processo que envolve sua instrumentalização, e assim propiciar um novo alvorecer ao direito à cidade sustentável.

Transfer of development rights: perspective of the application of the urbanistic instrument in the Metropolis of São Paulo

Abstract: The article refers to the Transfer of Development Rights (TDR) in its legal and political aspects, as a technical tool brought about by the City Statute (Federal Law n. 10257/2001), as means to protect culture, history, art, landscaping and archeology values coping with the sustainable urban development. The essay refers to assess and identify the limitations and possibilities of the effectiveness of TDR in the São Paulo Metropolitan Area. Therefore, a series of case studies of development regulations of the 39 cities that constitute the São Paulo Metropolitan Area was made envisaging the effects of TDR for each and every one of the cities analyzed, with special attention to its use to assess the venue value of the land. The essay was influenced by the work of Nelson Saule Júnior, Eros Roberto Grau, Maria Cecília Lucchese e Marcelo Lopes Souza. As result, can be concluded that the TDR still has not been properly used in almost all of the studied cities, and that its for regulation should consider the local reality in order to better exploit the possibilities of effectiveness of this urbanistic instrument for its purpose, which is the guarantee of protection to environmental goods.

Keywords: Transfer of Development Rights. Urbanist instrument. Master Plan. Environmental goods protected.

Referências

ALOCHIO, L. H. A. O direito do urbanismo e a transferência do direito de construir: requisitos de limitação nas leis locais. *Revista de Direito Administrativo*, Rio de Janeiro, v. 249, p. 119-141, ago. 2012. ISSN 2238-5177. Disponível em: <http://bibliotecadigital.fgv.br/ojs/index.php/rda/article/view/2543>. Acesso em: 28 out. 2016.

BARBOSA, J. L. O ordenamento territorial na era da acumulação globalizada. Cap. 6. *In: SANTOS, Milton et al. Território, territórios: ensaios sobre o ordenamento territorial*. 3. ed. Rio de Janeiro: Lamparina, 2011. p. 125-144.

BITENCOURT, A. P. M. *A transferência do direito de construir para a conservação do patrimônio cultural: a experiência da cidade de Curitiba*. 2005. 205f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano) - Universidade Federal de Pernambuco. Recife. Disponível em: http://www.repositorio.ufpe.br/bitstream/handle/123456789/3509/arquivo5404_1.pdf?sequence=1&isAllowed=y. Acesso em: 28 out. 2016.

BRASIL. Constituição (1988). *Constituição da República Federativa do Brasil de 1988*. Brasília, 5 de outubro de 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/ConstituicaoCompilado.htm. Acesso em: 20 fev. 2017.

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. Diário Oficial da União, Brasília, 11 jul. 2001 e retificado em 17 jul. 2001. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/LEIS_2001/L10257.htm. Acesso em: 20 fev. 2017.

BRASIL. *Lei nº 13.089, de 12 de janeiro de 2015*. Institui o Estatuto da Metrópole, altera a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, 13. Jan. 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/CCIVIL_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13089.htm. Acesso em: 15 abr. 2017.

CÂMARA DOS DEPUTADOS. *Estatuto da cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos*. Brasília: Instituto Pólis; Caixa Econômica Federal, 2001. Disponível em: <https://docs.google.com/file/d/0BylPHalbhFeNWFseC1yZ1hDeDA/edit>. Acesso em: 26 out. 2016.

ECO, H. *Como se faz uma tese*. São Paulo: Editora Perspectiva, 2002.

EMPLASA. SIM/EMPLASA – Sistema de Informações Metropolitanas, 2017. Disponível em: <http://www.sim.emplasa.sp.gov.br/mapa>. Acesso em: 2017.

GRAU, E. R. *Direito Urbano: regiões metropolitanas, solo criado, zoneamento e controle ambiental*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1983. Solo criado.

JACOBS, J. *Morte e Vida das Grandes Cidades*. 3. ed. São Paulo: WMF Editora Martins Fontes, 2011.

LUCHESE, M. C. *Transferência do direito de construir — um instrumento mal aplicado*. In: FUNDAÇÃO PREFEITO FARIA LIMA – CEPAM. Estatuto da cidade. coord. Mariana Moreira. São Paulo, 2001. p. 343-364. Disponível em: http://www.cepam.sp.gov.br/arquivos/conhecimento/Estatuto_da_cidade.pdf. Acesso em: 28 out. 2016.

MARCHESAN, A. M. M. *A tutela do patrimônio cultural sob o enfoque do direito ambiental: uma abordagem transdisciplinar*. 2006. 327f. Dissertação (Mestrado em Direito) - Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis. Disponível em: http://www.dominiopublico.gov.br/pesquisa/DetalheObraForm.do?select_action=&co_obra=40424. Acesso em: 28 out. 2016.

MIRANDA, M. P. S. *O estatuto da cidade e os novos instrumentos urbanísticos de proteção ao patrimônio cultural*. 2007. Disponível em: <http://www.antigo.mpmg.mp.br/portal/public/interno/repositorio/id/24667>. Acesso em: 6 nov. 2016.

PINHEIRO, A. G. *O patrimônio cultural edificado e a transferência do direito de construir: os exemplos de Curitiba e Belo Horizonte*. 2009. 228f. Dissertação (Mestrado em Urbanismo) – Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro. Disponível em: http://www.dominiopublico.gov.br/pesquisa/DetalheObraForm.do?select_action=&co_obra=183976. Acesso em: 6 nov. 2016.

PINTO, V. C. *Direito Urbanístico: plano diretor e o direito de propriedade*. 3. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011.

POPPER, K. R. *A lógica da pesquisa científica*. 2. ed. São Paulo: Cultrix, 2013.

SAULE JÚNIOR, N. *Novas Perspectivas do Direito Urbanístico Brasileiro*. Ordenamento Constitucional da Política Urbana. Aplicação e Eficácia do Plano Diretor. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 1997.

SIRVINSKAS, L. P. *Manual de direito ambiental*. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

SOUZA, M. L. *Mudar a cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanas*. 10. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2015.

SOUZA, M. L. *ABC do desenvolvimento urbano*. 7. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2013.

WEAVER, W. A quarter century in the natural sciences. *Public Health Rep*, p. 57-65, 1961.

Informação bibliográfica deste texto, conforme a NBR 6023:2018 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT):

QUEIROZ, Andréa Oliveira; ARAÚJO, Marinella Machado; FERNANDES, Ricardo Augusto de Souza. Transferência do direito de construir: perspectiva da aplicação do instrumento urbanístico na metrópole de São Paulo. *Revista Brasileira de Direito Urbanístico – RBDU*, Belo Horizonte, ano 4, n. 7, p. 243-265, jul./dez. 2018.
