

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO

Programa de Pós-Graduação - Mestrado

Disciplina: AUP 840 - O mercado e o Estado na organização da produção/ O caso do Brasil
(acumulação entravada)

Aluna: Dulcilei de S. Cipriano

Prof. Csaba Deák/ Profa. Klara Kaiser/ Prof. Nuno Fonseca

**A Transferência do Direto de Construir:
Benefício aos proprietários de imóveis tombados?**

Agosto/2016

Introdução

No Brasil a preocupação com a preservação do patrimônio cultural vem desde o período colonial. Porém somente com a criação do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (SPHAN), em 1937, é que houve uma sistematização e organização em relação ao patrimônio nacional. Também neste ano é criado, através do Decreto-lei nº25, o instrumento que deu origem ao tombamento.

Neste instrumento é tratada pela primeira vez a questão da gestão econômica do imóvel tombado, pois o decreto-lei institui que se o proprietário da coisa tombada¹ não dispor de recurso financeiro para manutenção do imóvel, deverá ele recorrer ao SPHAN² para informação e obtenção do mesmo, estando sob pena de multa caso não o faça³.

A Constituição de 1988 ampliou a compreensão de patrimônio cultural, conforme disposição nos artigos 215 e 216, mantendo o instrumento do tombamento e instituindo novos instrumentos de preservação para os bens pertencentes ao patrimônio cultural. Entretanto, estes novos instrumentos carecem de um delineamento como o que é feito no Decreto-lei nº25, sendo assim ela não trata, especificamente da gestão e valorização dos bens tombados. Tratando deste assunto, tão específico, num caráter mais amplo, englobando-o dentro das diretrizes delineadas para o Sistema Nacional de Cultura⁴.

Uma inovação da Constituição Federal de 1988 foi a transformação da propriedade em um direito fundamental, significando assim que esta visa conciliar o bem-estar social, a ordem econômica e os interesses individuais do cidadão. Nos artigos 182 e 186 é possível observar a preocupação com a função social da propriedade, ao prescrever que a política de desenvolvimento urbano deverá ter por objetivo a promoção plena do desenvolvimento das funções sociais da cidade.

A função social da propriedade conceitua-se como um princípio jurídico, buscando aliar o interesse individual com o interesse social, ou seja, a propriedade privada é um instrumento que deve gerar vantagens em prol da coletividade. Esta atua comprimindo as atividades do proprietário com o objetivo de adequá-las com a utilidade social, obrigando-o a edificar ou

¹ Cumpre esclarecer que esta norma somente se aplica a imóveis tombados a nível federal.

² Em 1970, o SPHAN passa a ser chamado de Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN).

³ No original:” Art. 19. O proprietário de coisa tombada, que não dispuser de recursos para proceder às obras de conservação e reparação que a mesma requerer, levará ao conhecimento do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional a necessidade das mencionadas obras, sob pena de multa correspondente ao dobro da importância em que fôr avaliado o dano sofrido pela mesma coisa.” (BRASIL, 1937)

⁴ EMENDA CONSTITUCIONAL Nº 71, DE 29 DE NOVEMBRO DE 2012 - Acrescenta o art. 216-A à Constituição Federal para instituir o Sistema Nacional de Cultura.

aproveitar o bem caso contrário ele sofrerá sanções e ainda solicitando uma destinação lícita ao imóvel, dentro dos princípios determinados no plano diretor municipal.

Dentro deste contexto entendemos que o tombamento de bens, fundamentado no poder de polícia do Estado, é uma restrição parcial ao direito de propriedade, que tem como objetivo a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional. Se baseado em primeiro lugar na proteção e identificação do bem e em segundo, no objetivo de elevar o mesmo à categoria de patrimônio cultural (Di PIETRO, 2012). Desta forma, após a efetivação do tombamento de um imóvel particular, fica o proprietário sujeito a diversos efeitos, pois deverá cumprir com alguns deveres, bem como seus vizinhos e terceiros.

Sendo assim o proprietário de um imóvel particular tombado estará sempre sujeito a restrições normativas e isso costuma gerar insatisfação, pois eles se sentem prejudicados com a obrigação de ter que preservar algo que irá beneficiar a coletividade. O Estado, ao restringir o direito de propriedade com a imposição de regras, onera o proprietário⁵, porém disponibiliza alguns benefícios e incentivos fiscais para contrabalancear esta situação.

E deste modo o emprego de benefícios e incentivos fiscais⁶ surge como uma forma de contribuição para conservação do patrimônio cultural, proporcionando ainda a arrecadação de recursos financeiros para a realização de políticas urbanas pela Administração Pública. Por isso, o emprego de formas negativas de tributação já há muito utilizado em países estrangeiros vêm a ser mais um modo de diminuir e interromper a degradação do patrimônio cultural urbano contribuindo assim para a melhoria de vida nas cidades.

Antecedentes

No contexto das lutas urbanas ocorridas na Europa em 1968 surge um instrumento urbanístico cuja proposta era refrear os efeitos perversos da dinâmica capitalista de produção do espaço urbano. O solo criado tem seu cerne constituído através de um documento elaborado por técnicos da Comissão Econômica da Europa da ONU, no ano de 1971 em Roma, em conjunto com especialistas em planejamento urbano, habitação e construção.

Neste documento é defendida a separação entre o direito de propriedade e o direito de construção, que deveria passar a coletividade e ser concedido aos proprietários particulares

⁵ Apesar dos órgãos de proteção afirmarem o contrário, pensamos que o tombamento onera o proprietário do que diz respeito à manutenção do bem. Pois o custo de um projeto de restauro é maior por necessitar de profissional com grau de especialização maior que o de um arquiteto.

⁶ Resumidamente, podemos dizer que os benefícios fiscais abrangem os incentivos fiscais, mas que aqueles se constituem em vantagem para um determinado grupo de contribuintes e não há a necessidade de uma contraprestação direcionada ao beneficiado. Sendo que os incentivos fiscais são benefícios que buscam induzir um resultado direto, voltado à promoção do bem comum e exigindo certo comportamento de seu beneficiado. (SILVEIRA, 2011)

por concessão ou autorização administrativa. Já em 1975 o governo italiano propõe uma lei que separa o direito de propriedade do direito de construção, sendo que o segundo passa, agora, a pertencer a coletividade, e cuja concessão será promovida desde que o interessado contribua financeiramente com os custos de ampliação dos equipamentos urbanos. (CARDOSO; RIBEIRO, 2012)

Em 1973, no Plano para a Cidade de Chicago foram propostos dois instrumentos: space adrift e zoning bonus⁷. O primeiro (traduzido literalmente para espaço flutuante) foi formulado como parte de uma política de preservação, previa o conceito da transferência do direito de construir. Onde os terrenos que abrigassem imóveis preservados como patrimônio histórico e cultural, poderiam transferir o seu potencial construtivo para outras zonas da cidade onde a legislação limitava a construção. Foi constituído um Banco de Direitos de Construção, cuja administração ficou a cargo das autoridades públicas, encarregado de gerir os direitos de construção sobre edifícios históricos de propriedade pública e, também, de proprietários privados que fossem doados ao Estado, sendo estes, beneficiados com redução de impostos sobre a renda e a carga tributária. (COSTONIS, 1974)

Contudo algumas dificuldades legais no que concerne à aplicação da transferência de potencial construtivo foram identificadas logo no princípio de sua efetivação. A primeira dizia respeito à validade da desapropriação e revenda dos direitos de desenvolvimento nos imóveis preservados, pois, apesar dos benefícios serem públicos, o beneficiário final era os empreendedores que possuíam os direitos de desenvolvimento. Outra dizia respeito à validade da obtenção e cumprimentos das restrições de conservação. (COSTONIS, 1974)

Na França em 1975 é formulada uma nova política fundiária e de reforma urbana é formulada. Esta visava reduzir as desigualdades sociais decorrentes do zoneamento através de um melhor e maior controle sobre o uso e ocupação do solo, pois constatou-se que o zoneamento vigente contribuía para a desigualdade social corrente. Contava ainda, em aumentar a participação da coletividade no processo de planejamento, num novo sistema de compartilhamento de responsabilidades entre Estado e Comunas. (FURTADO; JORGENSEN Jr.; OLIVEIRA; REZENDE, 2011)

⁷ Delimitava uma área especial para recebimento de benefícios e incentivos fiscais. (COSTONIS, 1974)

Neste contexto, o Governo Francês estabelece uma lei que limita o direito de construção a uma vez a área do terreno, definindo um teto legal de densidade (Plafond Légal de Densité)⁸, com exceção de Paris onde o limite fica restrito a 1,5. O direito acima deste limite, nos casos em que a legislação permita, passa à coletividade.

Para que o proprietário exceda a este limite, o mesmo deverá pagar à Prefeitura uma soma equivalente ao valor correspondente ao metro quadrado do terreno, na proporção da área em excesso, obtendo assim a licença de construção. O pagamento poderia ser parcelado em três vezes, sendo que a primeira parcela deveria ser realizada ao final do terceiro mês após obtenção do licenciamento da construção, a segunda 6 meses após e a terceira 18 meses a contar da data do licenciamento.

Os objetivos atribuídos à implantação do PLD, como, por exemplo, a redução de densidade das áreas centrais e aumento de recursos a nível local, mostraram-se ao longo de cinco anos de análise insatisfatórios. Pois a intenção original de dissociar o direito sobre o solo do direito sobre o espaço, não prevaleceu, por razões constitucionais, tendo adotado, ao final, uma concepção fiscal.

Durante os cinco primeiros anos, foi possível observar, que o PLD fez com que os incorporadores se adequassem ao limite imposto. Orientando suas atividades para obras de recuperação de edificações em áreas centrais. Como consequência o poder público conseguiu obter um pequeno volume de recursos por intermédio da aplicação do instrumento. (GRANELLE, 1981)

O que podemos constatar destes dois exemplos é que um, o Space Adrift em Chicago, foi elaborado diretamente para contribuir com a preservação do patrimônio histórico. Já o Plafond Légal de Densité, na França, contribuiu indiretamente, pois ao limitar a altura das construções nas zonas centrais, ele auxiliou para que os incorporadores se voltassem às atividades relacionadas às construções pré-existentes, sendo elas objeto de preservação ou não.

Solo Criado

O Solo Criado surge no Brasil a partir da década de 70 e podemos observar que alguns pontos em sua formulação coincidem com os dois exemplos citados anteriormente. Como, por

⁸Lei n° 75-1328 de 31/12/75 ("Code de l'Urbanisme") que limita a utilização do solo através do teto legal de densidade (art. 112).

exemplo, a questão da separação entre o direito de construir e o direito de propriedade. A ideia de utilizar este instrumento como forma de controle do solo, começa a ser desenvolvida no Centro de estudos e Pesquisas da Administração Municipal – CEPAM (atual Fundação Prefeito Faria Lima).

Tendo como justificativa principal a correção dos problemas de cunho econômico e social, causados pela lei de zoneamento e surgindo como uma forma de intervenção do Estado sobre a terra, o Solo Criado foi formatado visando reequilibrar o atendimento das necessidades da população. (CARDOSO; RIBEIRO, 2012)

Entre os argumentos para a criação do instrumento estão as normas de uso e ocupação do solo que são apontadas como uma das grandes causadoras da valorização fundiária, beneficiando proprietários e investidores. O controle do crescimento urbano assim como o controle da densidade na utilização do solo, também é apontado como argumento.

Ainda como justificativa, é colocada a carência de recursos do poder público face ao processo de urbanização. Com isso, o instrumento viria a permitir a repartição entre proprietários de terra, incorporadores e Estado, do ônus criado pela iniciativa privada, e sustentado pelo conjunto da sociedade, na forma de implantação dos equipamentos públicos e da infraestrutura urbana. (FURTADO; JORGENSEN Jr.; OLIVEIRA; REZENDE, 2011)

Outra questão apresentada para a formulação do conceito é a necessidade de fixação de um coeficiente de aproveitamento de solo único. Pois o conceito de Solo Criado partia da ideia fundamental de que o direito de ocupar uma área urbana com construção, deveria ser igual para todos.

Os valores de coeficiente de aproveitamento do solo, abaixo de um, não se configurariam como Solo Criado. Este entendimento garantia o não esvaziamento econômico da propriedade, e também contribuiria com o objetivo urbanístico de garantia de aproveitamento racional da infraestrutura urbana.

Inicialmente, o primeiro instrumento sugerido a partir da formulação do Solo Criado foi a Transferência do Direito de Construir - TDC. Que em síntese seria a permissão da transferência dos direitos de construir de um lote para outro. Sendo que esta já era objeto de uso por parte de alguns municípios na década de 70.

No documento elaborado pelo CEPAM, a TDC aparece como meio de concessão para criação de praças, áreas públicas, preservação do patrimônio histórico e da paisagem das cidades. A

vantagem da TDC para o proprietário do imóvel de valor histórico se dava no caso deste imóvel estar situado numa área onde fosse permitida a construção de prédios. Pois assim, ao invés de permitir a demolição do bem de interesse histórico, o proprietário poderia alienar seu direito de construir a outro proprietário, obtendo assim as mesmas vantagens que teria com a venda do lote sem necessitar de se desfazer do imóvel de valor histórico. (CEPAM, 1975)

A Transferência do Direito de Construir, operacionalmente seria efetuada quando o proprietário que desejasse construir a mais demonstrasse através de emissão de Certidão de Registro de Imóveis a compra do direito de construir pertencente a outro proprietário. Existiria um sistema simplificado de registros onde seria possível, à Municipalidade, consultar o potencial de uso que cada lote comportava. E, mesmo um proprietário que tivesse vendido seus direitos poderia adquiri-lo de outro. Com isso, cada lote comportava uma área e uma capacidade de construir, não estando necessariamente associada a sua área original. (CEPAM, 1975)

Apesar do Plafond Légal de Densité ser motivo somente de comentário, sem demais pormenorização, ao final do capítulo, na análise da operacionalização proposta para a TDC é possível observar claramente sua aproximação com o instrumento francês. Contudo, no documento elaborado pelo CEPAM, é citado o Space Adrift, como exemplo, para demonstrar os benefícios que o instrumento permitiria aos imóveis com interesse de preservação histórica. (CEPAM, 1975)

Vemos então que a TDC, desde o início de sua formulação, demonstra algumas dificuldades de aplicação no que se refere ao patrimônio Histórico. Pois, ao se basear no instrumento criado para o Plano de Chicago temos alguns confrontos de ideologia assim como de abordagem. Pois, se o Space Adrift foi tomado como exemplo, então, o mais coerente seria a criação de um Banco de Recursos para financiar inicialmente a TDC.

Outra questão a ser colocada, que não é objeto da matéria aqui discutida, mas que está relacionada com o patrimônio histórico, é a ideologia que países anglo-saxões seguem para proteger imóveis de interesse histórico. Estes não veem objeção, desde o princípio da história de sua política de preservação, em trabalhar a questão econômica do patrimônio. Sendo que esta sempre está intimamente relacionada com a visão patrimonial desenvolvida por eles. (CHOAY, 2001)

Os países de origem anglo-saxônica, como a Inglaterra, diferente dos de origem latina, defendem a questão do uso no patrimônio, pois, algo sem uso, não tem valor, seja ele

histórico ou econômico. Já os latinos, caso da França, tem uma visão mais de monumento ao preservar seus imóveis históricos. Eles concebem o patrimônio como algo que deve ser intocado, inutilizado ou utilizado somente com fins culturais, pois só assim as gerações futuras poderão ter conhecimento deste patrimônio histórico.

Porém voltando ao caso aqui estudado, podemos verificar que a TDC teve inicialmente, nos primórdios das discussões acerca do solo criado, uma formulação voltada a preservação do histórica baseada no Plano de Chicago. Contudo ao analisarmos a operacionalização do instrumento, fica mais clara a proximidade com o Plafond Légal de Densité-PLD.

Ao se aproximar do PLD na elaboração operacional da TDC, o benefício voltado aos bens históricos diminui. Visto que a especificidade do assunto necessitava de um maior delineamento no quesito aplicação. E outra consideração necessária é a questão do PLD ser direcionado à vários setores, como habitação e áreas verdes, assim como a TDC foi concebida, em sua formulação final no Estatuto da Cidade.

Outra questão a ser pontuada, é o fato de inicialmente somente a TDC estar vinculada ao Solo Criado - SC. Porém em bibliografias mais recentes, precisamente após os anos 90, o SC passa a ser associado a Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC. O que podemos constatar, é que a diferença se encontra basicamente na forma de intermediar o lote excedente, se assim o pudermos nomear.

Na OODC, em São Paulo, a possibilidade de construir acima do limite permitido, até o coeficiente máximo, pode ser efetuada desde que o interessado pague à Municipalidade pela área adicional. Sendo que o recurso obtido é direcionado para o Fundo Municipal de Urbanização – FUNDURB, que o utilizará na implantação de melhorias para a cidade. Já a TDC, também em São Paulo, tinha sua transferência efetuada diretamente entre proprietários. Com a Municipalidade ficando responsável, somente, por manter o registro da cessão de potencial. (SÃO PAULO, 2004)

Se, na origem, com os debates e primeiras formulações, o Solo Criado era passível tanto de ser transferido entre proprietários quanto de ser negociado diretamente com o órgão de governo responsável, ele passa ao longo dos anos por uma separação, onde outros dois instrumentos são criados a partir deste. Porém, atualmente, quando se fala em Solo Criado, a referência é a Outorga Onerosa do Direito de Construir.

A Transferência do Direito de Construir

Em 1990, com a necessidade de levantar recursos para custear parte das despesas de reurbanização do Vale do Anhangabaú, é elaborada a Operação Urbana Anhangabaú - OUA⁹. A primeira Operação Urbana da cidade tinha como propósito atrair novos empreendimentos para a área e incentivar a preservação do patrimônio histórico.

Contudo os resultados foram limitados e com isso em 1997 foi elaborada uma nova Operação Urbana¹⁰, com ampliação de área beneficiada e dos incentivos. Atendendo a reivindicação do setor empresariado foram sugeridos incentivos de duas categorias: urbanísticos, como a ampliação de áreas para onde pudesse ser transferido o potencial construtivo de imóveis protegidos; e fiscais, como a redução e isenção de impostos sobre a propriedade imobiliária de imóveis protegidos, entre outros. (NOBRE, 2009)

Porém, somente em 2002 a Transferência do Direito de Construir¹¹ é regulamentada para a cidade toda, seguindo alguns termos do Estatuto da Cidade¹². Onde, era permitida a transferência com a finalidade de preservação cultural e ambiental e para produção de habitação de interesse social. Contudo, os imóveis protegidos, como ZEPEC-BIR¹³, só poderiam transferir a diferença entre a área edificada existente e o potencial construtivo máximo. (LIMA; MALEQUE, 2004)

Uma das críticas, levantadas a respeito da Transferência de Direito de Construir dos imóveis tombados, vêm da insuficiência de regulamentação no que concerne à contrapartida exigida dos proprietários deste tipo de imóvel para a emissão da autorização de transferência. Existiam também falhas no que tange aos procedimentos para sua aplicação, e não foi efetuada legislação complementar no Plano Diretor. (FURTADO; JORGENSEN Jr.; OLIVEIRA; REZENDE, 2011)

A não obrigação da contrapartida ao se transferir o direito de construir de um imóvel tombado, fez com que muitos proprietários não utilizassem o montante recebido para fins de manutenção e conservação do bem. Outro questionamento muito recorrente à época da

⁹ Lei 11.090 de 1991. (Prefeitura Municipal de São Paulo)

¹⁰ Lei 12.349 de 1997. (Prefeitura Municipal de São Paulo)

¹¹ Com a nomenclatura de Transferência de Potencial Construtivo. (Lei nº13.430 de 2002 - Prefeitura Municipal de São Paulo)

¹² Excetuando a questão da Transferência de Direito de Construir em praças e parques. (Brasília, 2001)

¹³ As ZEPECs-BIR (Bens Imóveis Representativos) são bens de valor arquitetônico ou histórico. (Lei nº13.885 de 2004)

aplicação da Lei era a cobrança, por parte do órgão responsável pela preservação, de que o imóvel já estivesse em boas condições de conservação.

A prerrogativa de ter um imóvel em bom estado para que a certidão de transferência fosse emitida, fez com que muitas construções históricas perdessem o direito ao benefício. Portanto, como foi dito acima, faltou um melhor delineamento da legislação. Interessante observar que no caso francês, cuja TDC mais se assemelha, era regulamentado o período de pagamento do valor referente ao Plafond Légal de Densité, como forma de controle e, levava em consideração o prazo para execução de uma obra.

Em 2010 quando o estoque de Outorga Onerosa do Direito de Construir diminui, nota-se um aumento na procura pela TDC. Esta preferência pela OODC se dava, entre outros aspectos, por ser aplicável em toda a cidade, em áreas de adensamento permitido, já que a TDC só era permitida nos eixos de transporte de massa.

Através dessa nova demanda pela procura da TDC o órgão de patrimônio em conjunto com o órgão responsável pelo desenvolvimento urbano da cidade, inicia uma discussão sobre novos parâmetros de controle para a emissão da Certidão de Registro de Imóveis. O processo se prolonga e vem a ser definido, finalmente, quando da necessidade de revisão do Plano Diretor em 2014¹⁴.

Sendo assim, em marco de 2016, é aprovada a Lei nº 16.402, o novo zoneamento para o Município de São Paulo. Onde em seu art.21º ficam definidos os parâmetros para a Transferência do Direito de Construir. Entretanto, em 2015, o CONPRESP¹⁵, já tinha aprovado a Resolução nº23, com diretrizes para a Análise do Estado de Conservação do Imóvel Tombado para Leis de Incentivo.

Nesta Resolução foram definidos parâmetros para análise e posterior concessão do Atestado das Condições de Conservação e Preservação do imóvel. Algumas inovações como o estabelecimento de um prazo de validade para o atestado, assim como a possível permissão de Transferência desde que o proprietário, cujo imóvel está em péssima condição de conservação, protocole um projeto de restauro. (CONPRESP, 2015)

Os novos parâmetros para aplicação do instrumento da TDC estão melhor delineados, nesta nova Lei de Zoneamento¹⁶. Cumpre ressaltar que também o coeficiente de aproveitamento do

¹⁴ Lei nº 16.050 de 2014. (Prefeitura Municipal de São Paulo)

¹⁵ Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo.

¹⁶ Lei nº16.402 de 2016. (São Paulo)

solo foi alterado, passando a ser igual a 1 (um) para a cidade toda. Algo que em 1970 foi muito discutido, no âmbito da formulação do Solo Criado, mas que não foi implantado em São Paulo através do Plano Diretor de 2002.

A fixação de um coeficiente único atrela-se a possibilidade de construir, ao equilíbrio urbano e a transferência do direito de construir. O que equivale reconhecer a todo proprietário de um lote o direito de construir algo correspondente, em metros quadrados, aos metros quadrados a ele disponível. Ou seja, cada metro quadrado de lote lhe dará o direito de um metro quadrado de construção, respeitando os demais índices urbanísticos. (SILVA, 1981)

Apesar da adoção de um coeficiente único ser uma vitória para os urbanistas e demais setores que lidam com a questão urbana, os proprietários de imóveis tombados, com uma área reduzida de lote, foram prejudicados pois a partir de agora eles só poderão transferir uma área igual a 1 (uma) vez a área do terreno. Mesmo tendo sido regulamentado¹⁷ alguns índices que relacionam a área do lote com sua possibilidade de transferência, ao final, o saldo ainda será negativo para estes pequenos proprietários.

Outro entrave ao bom funcionamento do instrumento foi colocado pelo Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB, ao estipular em 5% (cinco por cento), do valor total do arrecadado no Fundo, como o limite pecuniário correspondente à totalidade do direito de construir transferido por ano. O Fundo não obtém arrecadação com a TDC, contudo é responsável pelo gerenciamento para que grandes proprietários de lote não façam da transferência um mercado. Porém, o pequeno proprietário sairá mais uma vez em desvantagem, pois se uma área grande de lote, como a do Jockey Club de São Paulo, obtém a TDC, outras, no mesmo ano perderão de o direito.

Considerações Finais

A construção do instrumento Solo Criado suscitou muitos questionamentos até sua formulação como Transferência do Direito de Construir e Outorga Onerosa do Direito de Construir, no Estatuto da Cidade. Os dois instrumentos ainda são objeto de discussões e revisões quanto às suas formulações e aplicações, principalmente no que se refere à adoção do coeficiente básico.

A Transferência do Direito de Construir, embora apareça nos primeiros documentos relacionados ao Solo Criado, passa após os anos 80 a cair no esquecimento neste sentido.

¹⁷ Lei nº 16.050 de 2014. (Prefeitura Municipal de São Paulo)

Aparecendo, na grande parte da bibliografia consultada, A Outorga Onerosa do Direito de Construir como a tradução direta do Solo Criado.

O Município de São Paulo, apesar de ser inovador ao adotar o instrumento da TDC, nos anos 90, para a preservação do patrimônio, não avança na aplicação do mesmo para conceder benefícios aos proprietários de imóveis tombados.

Atualmente este é o único benefício, concedido pelo Município, aos proprietários de imóveis tombados. E, através do texto, podemos apreender a quantidade de entraves disponíveis em relação a aplicação do mesmo que, apesar das conquistas com a promulgação da nova Lei de Zoneamento, ainda carece de ajustes e de um tempo de aplicação para podermos, efetivamente, avaliar seus efeitos.

Bibliografia

Adauto Lucio Cardoso; Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro. 2012. *Reforma Urbana e Gestão Democrática: promessas e desafios do Estatuto da Cidade*. 2º. Rio de Janeiro : Revan, 2012.

Choay, Françoise. 2001. *A Alegoria do Patrimônio*. Rio de Janeiro : Editora UNESP, 2001.

Costonis, John J. 1974. *Space Adrift: Landmark Preservation and the Marketplace*. Chicago : University of Illinois Press, 1974.

Evelyn Furquim Werneck Lima; Miria Roseira Maleque. 2004. *Cultura, patrimônio e habitação - possibilidades e modelos*. Rio de Janeiro : 7 letras, 2004.

Granelle, Jean jacques. 1981. *As experiências da política fundiária na França*. Rio de Janeiro : IBAM, 1981.

Revisão Bibliográfica comentada dos fundamentos da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC. **Fernanda Furtado; Pedro Jorgensen Jr.;M. Teresa de Oliveira; Vera F. Rezende. 2011.** 2011, Revista do Direito da Cidade, pp. 156-215.

Nobre, Eduardo A. Cusce. 2009. *Pós. Revista do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAUUSP*, São Paulo.

Silva, José Afonso da. 1981. *Direito Urbanístico Brasileiro*. São Paulo : Revista dos Tribunais, 1981.

1975. *Solo Criado*. São Paulo : FUNDAÇÃO PREFEITO FARIA LIMA – CEPAM, 1975.

_____. **Lei nº 9.725 de 1984.** Dispõe sobre a transferência de potencial construtivo de imóveis preservados, estabelece incentivos, obrigações e sanções relativas à preservação de imóveis, e dá outras providências. São Paulo, 1984

_____. **Lei nº 11.090 de 1991.** Estabelece programa de melhorias para a área central da cidade, cria incentivos e formas para sua implantação. São Paulo, 1991.

____. **Lei nº 12.349 de 1997.** Estabelece programa de melhorias para a área central da cidade, cria incentivos e formas para sua implantação. São Paulo, 1997

____. **Lei nº 12.350 de 1997.** Concede incentivo fiscal aos proprietários de imóveis ou aos patrocinadores das obras de recuperação externa e conservação de imóveis localizados na Área Especial de Intervenção, objeto do Programa de Requalificação Urbana e Funcional do Centro de São Paulo – ProCentro. São Paulo, 1997

____. **Lei nº 11.060 de 1997.** Concede incentivo fiscal aos proprietários de imóveis ou aos patrocinadores das obras de recuperação externa e conservação de imóveis.

____. **Lei nº 10.257 de 2001.** (Estatuto da Cidade). Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, 2001.

____. **Lei nº 13.430 de 2002.** Plano Diretor Estratégico. São Paulo, 2002.

____. **Lei nº 16.050 de 2014.** Aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e revoga a Lei nº 13.430/2002. São Paulo, 2014.

____. **Lei nº 16.402 de 2016.** Disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, de acordo com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - Plano Diretor Estratégico (PDE).São Paulo, 2014.

____. **Resolução 23/ CONPRESP/ 2015.** Diretrizes para análise do estado de conservação do imóvel tombado para Leis de Incentivo. São Paulo, 2015.