

O SOLO CRIADO: CRIAÇÃO DEFORMADA

The Created Soil: Disfigured Creation

Altivo Ovando Júnior¹

Resumo: O chamado Solo Criado foi uma ideia salutar para o enfrentamento dos problemas urbanos presentes na década de 1970 nas grandes cidades brasileiras. Foi a partir de uma proposta apresentada por urbanistas da antiga Cepam, atual Fundação Prefeito Faria Lima que as premissas de fixação de coeficiente único de aproveitamento de terreno, doação de áreas para o poder pública a fim de manter a proporcionalidade de destinação de usos públicos e privados e transferência do direito de construir para outro lote, tomaram corpo e resultaram na ideia então denominada de solo-criado. Com o passar dos anos aquelas premissas foram sendo desidratadas e deformadas a fim de atender aos interesses não mais da cidade, mas dos interesses privados da indústria construtiva. Essa transformação alterou também o nome do instituto, que de solo-criado passou a se chamar de venda de potencial construtivo. Essa mudança ao menos fez justiça ao que se propunha a primeira ideia e ao que se viu consagrar tempos depois. Esse breve artigo adotou como método de análise o comparativo entre o momento da criação do instituto e sua realidade atual. E os resultados apontam a inadequação desse instituto nos moldes em que é usado atualmente, já que criou na cidade bairros e situações indesejadas e maléficas tanto para urbe como, especialmente, para as pessoas que vivem na cidade.

Palavras-chave: solo criado; potencial construtivo; densidade demográfica; plano diretor.

Abstract: So-called Created Soil was a healthy idea to face the urban problems present in the 1970s in large Brazilian cities. It was based on a proposal presented by urban planners from the former Cepam, current Fundação Prefeito Faria Lima, that the premises of setting a single

¹ Doutorando pela USP (Universidade de São Paulo) no Programa Humanidades, Direitos e Outras Legitimidades. Bolsista CAPES. Pesquisador do Diversitas/USP. Mestre pela USP no Programa Promuspp. Graduado em Arquitetura e Urbanismo pela PUC Campinas e em Direito pela Universidade Paulista. Colaborar da ONG Instituto Olho Vivo. Atuante na questão de políticas públicas de habitação popular. Advogado de Direito Urbanístico. Professor universitário.

coefficient for the use of land, donation of areas to the public authorities to maintain the proportionality of destination of public and transfer of the right to build to another lot, took shape and resulted in the idea then called soil-created. Over the years, those premises were dehydrated and deformed to meet the interests, not of the city, but the private interests of the construction industry. This transformation also changed the institute's name, which from being created soil became known as the sale of constructive potential. This change at least did justice to what the first idea was proposed and what was consecrated sometime later. This brief article adopted as a method of analysis compares the moment of creation of the institute and its current reality. And the results point to the inadequacy of this institution in the way it is currently used since it created unwanted and harmful neighborhoods, both for the city and the people who live there.

Keywords: created soil; building coverage ratio; population density; master plan.

Os institutos do ‘solo criado’ e sua versão mais atual, chamada de ‘outorga onerosa do direito de construir’, foram e são normalmente festejados em fóruns de discussão do Direito Urbanístico. Autores respeitados os defendem, com consistentes argumentos. Muitas cidades o adotaram, com resultados ora satisfatórios, ora aquém da expectativa.

Em estudo acadêmico feito na Universidade de Maringá, Raquel Bastos Ferreira e Milton Carlos Rocha Mattedi afirmam que “compreender os mencionados aspectos permite mais adequada interpretação da aplicação do solo criado e da outorga onerosa do direito de construir com vistas a que cumpram sua finalidade precípua de servir ao desenvolvimento da política urbana e ao interesse da coletividade, não se permitindo um exercício do direito de propriedade à exaustão, isto é, de forma ilimitada, nem o abuso do poder público na restrição, por quaisquer meios, ao direito individual de propriedade”².

Destaque-se a frase final que se refere aos objetivos e às limitações atinentes tanto à propriedade privada quanto ao interesse público. Os autores foram felizes na construção da frase, resumindo em poucas palavras dois dos mais importantes conceitos jurídicos atinentes ao Direito urbanístico: o interesse da coletividade e o exercício do direito de propriedade

Essa antítese entre o direito que o proprietário tem de fazer o que quiser no terreno dele, por um lado, e a função social que esse mesmo bem deve ter, por outro lado, coloca os gestores das cidades em permanente situação conflitante.

Essa dicotomia está presente no conjunto normativo brasileiro há anos. A função social da propriedade consta das Normas jurídicas desde a década de 1930, não é inovação da Constituição de 88, a chamada Constituição Cidadã. As Constituições brasileiras anteriores também já previam a função social da propriedade, o direito à moradia digna, o direito a uma cidade melhor e mais humana.

Vejamos algumas delas. A Constituição Federal de 1934 trazia em seu artigo 113, item 17, que “*é garantido o direito de propriedade, que não poderá ser exercido contra o interesse social ou coletivo, na forma que a lei determinar*”.

² FERREIRA, Raquel Bastos e MATTEDI, Carlos Rocha Mattedi. Solo Criado e outorga onerosa do Direito de Construir. Argumentum Revista de Direito, nº 15, 2014, Maringá/PR- UNIMAR, p. 127.

A Constituição Federal de 1946 prescreve, em seu artigo 147, que “*o uso da propriedade será condicionado ao bem-estar social. A lei poderá, com observância do disposto no art. 141, parágrafo 6º, promover a justa distribuição da propriedade, com igual oportunidade para todos*”. Em função desse dispositivo foi editada a Lei 4.132/62, regulando as hipóteses do interesse social constitucional.

A expressão ‘*função social da propriedade*’ apareceu na Constituição de 1967, artigo 157, III.

Além de estar presente nas Constituições brasileiras, até mesmo na Declaração Universal dos Direitos Humanos, de 1948, esse princípio aparece: “*Toda pessoa tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar a si e a sua família saúde e bem e bem-estar, inclusive alimentação, vestuário, habitação, cuidados médicos e os serviços sociais indispensáveis*”.

Portanto, não é nova a intenção da obrigatoriedade de dar um fim social à propriedade. O que pode representar alguma ‘novidade’ foi o tratamento dado à matéria em leis infraconstitucionais que vieram regular os preceitos trazidos nos artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, em especial a Lei Federal nº 10.257/01, conhecida por Estatuto da Cidade, e suas alterações.

O Estatuto da Cidade foi fruto de longa e intensa luta encabeçada pelos movimentos sociais de moradia de todo o país, congregando professores de várias universidades, pensadores, arquitetos e urbanistas, geógrafos, historiadores, sociólogos e ativistas sociais, luta essa que culminou com a apresentação de Proposta de Emenda de Iniciativa Popular à Constituição Federal, com o pleito da introdução da chamada ‘reforma urbana’. Dentre vários aspectos importantes, essa proposta trazia em seu cerne o direito à moradia digna e a uma cidade mais humana, igualitária e sustentável.

A Proposta de Emenda foi abraçada por parlamentares, em especial pelo Senador Pompeu de Souza (PMDB-DF), em 1989, e se tornou lei em junho de 2001. A partir da aprovação desse importante instrumento normativo de política urbana, que pressupunha expressivas mudanças de práticas na gestão pública das cidades brasileiras, várias iniciativas passaram a ser vistas pelo país a fora, tanto nas grandes como nas cidades de pequeno e médio porte. Houve uma disseminação de Planos Diretores, que eram mesmo necessários, embora tenha se visto, no afã de cumprir o mandamento legal, uma certa padronização e estandarização na elaboração desses Planos, com modelos sendo replicados em cidades com características muito diferentes.

De qualquer forma, houve iniciativas interessantes de implementação de normas de direito urbanístico que se coadunavam com os preceitos do Estatuto das Cidades e que têm total correspondência com o objeto central deste artigo no que se refere ao questionamento sobre o rumo

tomado com o uso do instituto da outorga onerosa de potencial construtivo nas grandes cidades brasileiras.

Passadas duas décadas da vigência da reforma urbana, e atendo-se agora ao objeto central deste artigo, tem havido aplicação equivocada do instrumento da outorga onerosa por parte de gestores públicos, e isso vem gerando inadequações severas que estão impactando negativamente o ordenamento e a mobilidade urbana.

Na cidade de São Paulo, por exemplo, desde que o atual Plano Diretor está em vigor (...), verifica-se uma explosão de novos prédios de apartamentos nos bairros até então caracterizados por casas e sobrados com quintal não totalmente impermeado, árvores na calçada, vias de dupla mão e tráfego reduzido que permitiam ótima mobilidade urbana, núcleos extremamente agradáveis para se viver, com densidade demográfica ideal para ser considerado um bom local para se viver.

Essas casas e sobrados vêm sendo demolidos a índices jamais registrados na cidade. No ano de 2020 foram emitidos pela Prefeitura de São Paulo 1.363 alvarás de demolição, sendo que apenas para o bairro de Pinheiros foram 382, ou seja, 28% do total de alvarás emitidos. O ano de 2020 apresentou um índice de emissões de alvarás de demolição 85% maior que no ano de 2018. Os bairros mais afetados são Pinheiros, Vila Mariana, Lapa e Moóca, tradicionais bairros residenciais da cidade³.

Esses números são alarmantes, pois revelam que a cidade está sofrendo uma abrupta transformação em sua densidade demográfica regional, em sua mobilidade urbana e na sustentabilidade de parte expressiva da cidade. Bairros tradicionalmente residenciais como os acima ditados, preservam o ambiente natural, mantém algum equilíbrio entre o solo permeável e o impermeável, têm uma relação entre população residente e a oferta de serviços e comércios locais saudável e suficiente para atender a demanda existente, o fluxo de automóveis nas ruas dos bairros é baixo e não acarreta sobrecarga tanto no pavimento asfáltico como na necessidade de prestação de serviços públicos com controle, sinalização e manutenção dos equipamentos de gestão de tráfego, e permite uma agradável e indispensável convivência entre os vizinhos, o que é de extrema importância para a vida hoje em dia.

Essa mudança drástica nesses bairros tem causa: a aplicação do instrumento de venda de potencial construtivo. O Plano Diretor estabeleceu o índice 1 de aproveitamento construtivo para a cidade toda. Mas, paralelamente, permite a venda do potencial construção em grande parte da cidade, sob a

³ Disponível em: <https://www.bbc.com/portuguese/brasil-58807714>. Acesso em: 07 mar. 2022.

justificativa de que os recursos advindos dessa venda engordarão o orçamento para a construção de moradias populares, equipamentos sociais, e operações urbanas que contemplem unidades habitacionais e equipamento públicos de saúde e educação em seu perímetro. A justificativa é boa, mas a prática revela a incoerência dessas premissas.

Para citar apenas dois exemplos ocorridos na cidade de São Paulo, são os eixos viários da Avenida Luís Carlos Berrini e da Avenida Faria Lima. O polo existente ao longo do Rio Pinheiros, que tem como principal eixo a Avenida Luiz Carlos Berrini, é arquitetura exuberante e vistosa, aquela avenida se transformou em vitrine de uma cidade moderna, presente em filmes e comerciais, mas para o que se pagou um alto preço. Sem adentrar no mérito da total inadequação do padrão arquitetônico adotado, de estética e gosto duvidosos, além do inapropriado uso massivo de vidros nas fachadas num país de clima tropical, implantar aqueles prédios na avenida custou caro aos que ali moravam anteriormente e aos bairros que existiam na região há décadas e que compunham o desenho urbano da cidade e a sua morfologia.

Havia no local a mais antiga favela da cidade, a favela do Jardim Edith, removida para dar espaço aos prédios e mudar a cara do local. Reportagem publicada no jornal Folha de São Paulo, edição de 23 de agosto de 1995, assinada por Cláudio Augusto⁴, informava que “empresas com escritório na Berrini vão doar um terreno para a Prefeitura construir 950 apartamentos para viabilizar a remoção de uma favela do bairro. A Berrini é uma das avenidas comerciais mais valorizadas de São Paulo. Seus prédios são uma referência na cidade em função do arrojo do design e da tecnologia incorporada aos escritórios. A remoção dos moradores foi decidida em função das obras de canalização do córrego Água Espraiada e da construção de uma avenida semi-expressa que cortará a área ocupada pela favela”.

“Os empresários, que esperam a valorização de seus imóveis com a remoção da favela, já firmaram acordo com a Prefeitura para comprar um terreno de 41 mil m² no Jardim Educandário (zona oeste), um bairro ao lado da Rodovia Raposo Tavares. Parte dos favelados será removida para esse terreno. Outros moradores estão recebendo pouco mais de R\$ 1.000,00 para comprar um barraco em outro ponto da cidade”.

⁴ Portal do Jornal Folha de São Paulo. Disponível em: <<https://www1.folha.uol.com.br/fsp/1995/8/23/cotidiano/29.html>>. Acesso em: 26 jun. 2020.

MUNDO E DESENVOLVIMENTO

Revista do Instituto de Estudos Econômicos e Internacionais

Outra reportagem do mesmo jornal, de 27 de agosto de 1995, assinada por Rodrigo Amaral,⁵ afirmava que os 3.000 moradores da favela do Jardim Edith não aceitam ir para o conjunto habitacional do Barro Branco, no extremo leste da cidade, a cerca de 25 km do centro. A alternativa seria o Jardim Educandário. A Prefeitura e a Construtora OAS estariam negociando a compra do terreno. Para Waldomiro Bussab, diretor da Bolsa de Escritórios de São Paulo, “a remoção da favela significará uma valorização de 20 a 30% dos imóveis da região. A valorização será mais acentuada entre os terrenos vizinhos à favela. Donos de pequenos imóveis aguardam a remoção da favela para vender seus imóveis, cobiçados pelas construtoras.”

Como se trata de uma Operação Urbana, previa a construção de unidades habitacionais dentro do perímetro da Operação, como dito anteriormente. De fato, algumas unidades foram edificadas, mas a valorização do preço do metro quadrado no local foi tão expressiva, que os beneficiários dessas moradias passaram a receber propostas de venda em valores que os permitiria adquirir moradia em bairros longínquos e viverem um bom tempo com o lucro auferido na transação. E saíram do bairro.

O mesmo processo de desenraizamento das populações pobres da cidade foi realizado ali perto, no mesmo eixo de valorização imobiliária. A favela da Funchal, na Rua Coliseu, travessa da Rua Funchal, no bairro da Vila Olímpia, acabou tendo o mesmo destino, apesar da resistência de anos por parte dos moradores. Da mesma forma que ocorreu na Berrini, também na Rua Coliseu a favela foi removida e deu lugar a empreendimentos de alto padrão, embora também estejam sendo construídas algumas unidades habitacionais de interesse social, mas cujo resultado se é possível prever. O enraizamento das pessoas, a relação com o lugar, com o território, é parte substancial da ideia de urbe. Isso é a cidade, a cidade viva, a cidade das pessoas, a cidade das memórias. Os interesses do mercado imobiliário são legítimos e devem ser respeitados, naturalmente. Mas deve haver um convívio respeitoso entre esses interesses, pois esse é o âmago de uma vivência urbana.

Na cidade de São Paulo, a arrecadação proveniente dessas outorgas onerosas vai para o Fundurb (Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano)⁶. Do montante arrecadado, 30% deve ser destinado para aquisição de imóveis bem situados para a produção de habitação social; outros 30% para a mobilidade urbana; e os restantes 40% para infraestrutura em regiões carentes, saneamento, áreas verdes, urbanização

⁶ Plano Diretor da Cidade de São Paulo, Lei 16.050/14, arts. 115 ss.

MUNDO E DESENVOLVIMENTO

Revista do Instituto de Estudos Econômicos e Internacionais

e que tais, visando reduzir a desigualdade social e urbana. Mas o que ocorre na prática não é exatamente assim. As obras de reforma do Vale do Anhangabaú, no centro de São Paulo, demonstram isso, já que os recursos para custeá-las provém do Fundurb.

Enfim, essa lógica é simples e mais do que vista nas cidades regidas pelas leis do mercado, e defendida por grandes mestres da arquitetura e do urbanismo, gente do mais alto quilate intelectual. Obviamente, que o mercado imobiliário é grande defensor desse mecanismo da outorga onerosa. Em tese, a ideia poderia dar certo, mas tem ficado apenas na tese, pois a prática revela a não aplicabilidade da ideia original do instituto do solo criado.

Como arquiteto-urbanista e advogado-urbanista, coloco-me em posição oposta à prática que se tem verificado. As transformações feitas na ideia original do solo criado são maléficas para as cidades brasileiras. Sua adoção desvirtuou tendências, liquidou características de determinados bairros e expulsou antigos moradores, mudou a cara urbana de muitos lugares, criou imensas dificuldades de mobilidade urbana que se tem hoje – e que já são intransponíveis e insolúveis – deformando a urbe.

Creio ser aceitável a comparação a seguir, adotada apenas com o fito ilustrativo: o instrumento da venda de potencial construtivo hoje resulta no que resultou no passado recente a construção de avenidas nas margens dos rios, retificando-os para dar mais velocidade às águas e aos veículos que passam por cima das várzeas, agora quase retas e que antes pertenciam aos rios, eram sinuosas e iam absorvendo parte da água que chegava à bacia hidrográfica. Essa sinuosidade dos cursos d'água não era obra de capricho estético, mas um dos acertos que a natureza constrói, mas que o homem destrói.

Há inúmeros estudos que mostram o enorme equívoco que foi a adoção dessa estratégia da engenharia viária. Construir avenidas aproveitando o trajeto dos rios, nas cotas de nível mais baixas da cidade, não é por si só de todo ruim. O que precisava ter sido respeitada é a preservação das várzeas dos rios, construindo as vias com generosos recuos a partir das várzeas existentes. Só depois dessa larga faixa preservada é que as vias deveriam e poderiam ser feitas. Mas não foi assim. O homem ocupou a área que era do rio. Colocou carros e casas em cima. E agora reclama que os rios transbordam a qualquer chuvinha e inundam casas, levam embora carros, danificam bens e utensílios.

Além de essas grandes avenidas não terem resolvido o problema dos congestionamentos, elas retiraram dos rios a sua área de extravaso, seu respiro, suas várzeas de acomodação às intempéries anômalas. E, acrescidas com as obras de retificação de seus leitos, aceleraram seu fluxo de água,

ocasionando maior velocidade para as enchentes e espalhando essas potencialidades danosas a todos os bairros ribeirinhos.

Efeito maléfico análogo a esse exemplo tem a outorga onerosa do direito de construir. Bairros inteiros que eram característicos da cidade cosmopolita perderam sua feição e um outro bairro foi posto em seu lugar. Se isso de per si já é um desacerto social e estético, é pior ainda o resultado urbanístico. Onde moravam vinte ou trinta famílias num quarteirão de bairro, hoje mais de mil pessoas utilizam o mesmo pedaço de terra. Onde trafegavam carros e ônibus numa escala moderada e viável, hoje as vias são entupidas o dia inteiro por milhares de automóveis, ônibus articulados, caminhões de todo porte, motos nos interstícios, bicicletas, patinetes e... até pedestres!

O uso desse instituto da outorga onerosa produz novas mercadorias de terra urbana. O metro quadrado de solo urbano se multiplica e se valoriza numa escala que não seria alcançada sem o uso desse expediente. Ressalto que grande parte dos urbanistas defendem o instituto. No entanto, seria necessário se pensar profundamente no sentido de território. Além disso, reitero, há que se ter em mente o problema da mobilidade urbana que a adoção desse mecanismo acaba gerando. Pode ser bonita a ideia de gerar recursos ao poder público com a venda de potencial construtivo e destiná-los à construção de casas populares e às operações urbanas. No entanto, tem que se pensar que, em grande medida, os gastos empenhados para refazer ou implantar as obras de infraestrutura urbana que essas grandes intervenções demandam, são custeados por esse mesmo ganho advindo dessa receita de venda do potencial construtivo.

Quanto mais se aumenta a quantidade de metros quadrados construídos num local, mais obras de infraestrutura serão necessárias para se fazer frente às novas necessidades que foram criadas. E quem paga é o poder público, ainda que se afirme que a verba advenha das operações urbanas. Onde se eleva a densidade não se aumenta apenas a demanda por sistema viário, drenagem, redes de energia elétrica, de abastecimento e escoamento de água. Há os equipamentos sociais que, via de regra, não integram as obrigações de contrapartida, como equipamentos de saúde básica, educação, cultura e lazer. Além dos gastos com a construção propriamente dita, haverá o gasto – sempre robusto – do custeio desses equipamentos ao longo dos anos.

Isso é muito diferente de importantes e grandes intervenções como o metrô, por exemplo. O metrô, obviamente, valoriza as áreas por onde passa. Mas ele não é fruto de uma operação urbana que visa permitir o aumento da área construída nos terrenos particulares por onde passa. Isso pode até vir a

acontecer, mas não é uma prática que precede as obras, como ocorre nas operações urbanas. Nas operações urbanas, se planejam as intervenções que serão feitas, se aprovam as leis criando aquela operação urbana, e se começa a vender os títulos de potencial construtivo para os donos dos terrenos abrangidos pela operação, os chamados Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC. O CEPAC é um título mobiliário emitido pela Prefeitura de São Paulo a ser utilizado como meio de pagamento da contrapartida, e cujo valor é determinado em metros quadrados adicionais.

Na sequência, começam a construção dos grandes e imponentes edifícios – após a retirada dos antigos moradores -, e as obras viárias e de infraestrutura urbana que se fazem necessárias para suportar o acréscimo da densidade urbana causada pela operação. Tudo isso somado gerará a médio prazo os problemas urbanos tão conhecidos por todos os habitantes da metrópole. Ou seja, do ponto de vista urbano e humano, trata-se sem dúvida de uma operação aritmética imbuída de pouca inteligência, já que os resultados são previsíveis e verificáveis com antecedência.

É importante lembrar que a ideia da venda de potencial construtivo veio normatizada pelo Estatuto da Cidade, instrumento legal originado, como visto, da luta de muitos setores da sociedade civil em defesa da reforma urbana. (Estatuto da Cidade, Lei 10.257/01, artigos 28 a 31 e 35). E está também presente na regulamentação da Lei 13.465/17, Decreto 9.310/18, art. 8º, VIII.

A ideia original do Solo Criado, não devemos perder isso de vista, era auxiliar as pessoas que tivessem seu imóvel afetado por restrições construtivas decorrentes do planejamento urbano. Para que não fossem prejudicadas, elas poderiam se utilizar da transferência de potencial construtivo e, com o ganho financeiro apurado, poderiam se mudar para outro imóvel e edificar suas casas de acordo com as necessidades da família.

A primeira vez que a ideia do Solo Criado se apresentou, foi no ano de 1975⁷, por um grupo de urbanistas da Fundação Prefeito Faria Lima, de São Paulo, antiga CEPAM, no documento intitulado ‘O Solo Criado’. As premissas eram as seguintes: fixação de coeficiente único de aproveitamento dos terrenos; obrigatoriedade de o proprietário doar ao Município solo natural em quantidade equivalente ao

⁷ O trabalho foi apresentado à CEPAM – Centro de Estudos e Pesquisas de Administração Municipal, pelos profissionais Theodoro de Azevedo Netto, Antônio Cláudio Moreira Lima, Clementina de Ambrosio e Dalmo do Vale Nogueira Filho, como informa Letácio de Medeiros Jansen Ferreira Júnior, Procurador do Estado do Rio de Janeiro no IX Simpósio Jurídico da Procuradoria Geral do Estado do Rio de Janeiro em 29 de novembro de 1977.

MUNDO E DESENVOLVIMENTO

Revista do Instituto de Estudos Econômicos e Internacionais

solo criado artificialmente, para manter a proporcionalidade entre áreas construídas e áreas de uso público; e disciplinamento jurídico da transferência do direito de construir de um lote para outro.

Vê-se claramente que a ideia não era oferecer um instrumento para supervalorizar terrenos urbanos. Muito pelo contrário, era para manter o equilíbrio entre as áreas construídas e os espaços de uso público comum, garantindo adensamento adequado, com construções e espaços públicos em proporções equivalentes de forma a gerar um salutar ambiente urbano. Ocorre, todavia, que o setor imobiliário se apropriou do instrumento e interferiu de maneira a fazer o poder público adotar alterações e adaptações nas leis municipais de organização urbana para contemplar seus interesses financeiros. Obtiveram êxito em seu intento e hoje o que se vê é o uso do instrumento apenas por grandes incorporadores imobiliários, e não por pequenos proprietários de lotes urbanos afetados por restrições construtivas, como era a ideia original.

Muito mais poderia ser desenvolvido nesse assunto, mas ficamos por aqui reiterando nossa discordância com os rumos tomados pelo antigo instituto do Solo Criado, remodelado para a venda de potencial construtivo que serve hoje mais aos setores econômicos do que à cidade e às pessoas. A ideia inicial do instituto era o equilíbrio. O que ele gera agora é o desequilíbrio dos bairros onde é utilizado, causando problemas de exaurimento da infraestrutura urbana, redução da qualidade de vida urbana e desajuste na sustentabilidade das cidades.

Referências bibliográficas

BBC News Brasil. Disponível em: <https://www.bbc.com/portuguese/brasil-58807714>

BRASIL. **Decreto 9.310**, de 15 de março de 2018. Presidência da República. Secretaria-Geral, Subchefia para Assuntos Jurídicos. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/decreto/D9310.htm. Acesso em: 04 abr. 2021.

BRASIL. **Lei 10.257**, de 10 de julho de 2001. Presidência da República. Secretaria-Geral, Subchefia para Assuntos Jurídicos. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm#. Acesso em: 04 abr. 2021.

BRASIL. **Lei 13.465**, de 11 de julho de 2017. Presidência da República. Secretaria-Geral Subchefia para Assuntos Jurídicos. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm. Acesso em: 04 abr. 2021.

MUNDO E DESENVOLVIMENTO

Revista do Instituto de Estudos Econômicos e Internacionais

FERREIRA, Raquel Bastos e MATTEDI, Carlos Rocha Mattedi. **Solo Criado e outorga onerosa do Direito de Construir**. Argumentum Revista de Direito, nº 15, 2014, Maringá/PR-UNIMAR.

Folha de São Paulo, Portal. Disponível em:

<<https://www1.folha.uol.com.br/fsp/1995/8/23/cotidiano/29.html>>. Acesso em: 26 jun. 2020.

MEDEIROS JANSEN FERREIRA, Letácio Júnior. **Solo Criado**. Revista de Direito da Procuradoria Geral do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, vol. 33, 1978. Disponível em: <https://pge.rj.gov.br/revista-de-direito/1978-volume-33>. Acesso em: 14 out. 2018.

PREFEITURA DE SÃO PAULO, SP URBANISMO. Disponível em:

https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/licenciamento/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/cepac/index.php?p=19456. Acesso em: 02 abr. 2021.

PREFEITURA DE SÃO PAULO. **Plano Diretor da Cidade de São Paulo, Lei 16.050**, de 31 de julho de 2014. Disponível em: <http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-16050-de-31-de-julho-de-2014>. Acesso em: 31 mar. 2021.

Portal do Jornal Folha de São Paulo. Disponível em:

<https://www1.folha.uol.com.br/fsp/1995/8/23/cotidiano/29.html>. Acesso em: 26 jun. 2020.

SEABRA, O.C.L. **Urbanização e industrialização: rios de São Paulo**. Labor & Engenho, Campinas (SP): Labor & Engenho, jan./mar. 2015, p. 37-48, v.9, n.1. Disponível em:

<www.conpadre.org>. Acesso em: 18 ago. 2019.