Transferência do direito de construir e sua importância para o desenvolvimento das cidades

Autor(res)

Marcos Paulo Andrade Bianchini
Diego Quaresma Da Silva Vieira

Categoria do Trabalho

Trabalho Acadêmico

Instituição

CENTRO UNIVERSITÁRIO ANHANGUERA

Introdução

A crescente urbanização e o adensamento populacional dos centros urbanos impõem desafios à organização das cidades brasileiras. O ordenamento jurídico busca mecanismos capazes de compatibilizar o crescimento com a função social da propriedade e da cidade. Nesse contexto, a transferência do direito de construir se apresenta como importante instrumento previsto no Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), permitindo ao proprietário utilizar o potencial construtivo não exercido em um imóvel em outro local ou transferi-lo a terceiros. Tal mecanismo auxilia na preservação de áreas de interesse público, como patrimônio histórico, ambiental ou cultural, sem que o proprietário seja prejudicado economicamente. Além disso, contribui para uma urbanização mais equilibrada, ao redistribuir índices construtivos conforme o planejamento urbano e as diretrizes do plano diretor municipal. Assim, a aplicação da transferência do direito de construir representa relevante ferramenta para garantir a justiça social, promover o desenvolvimento sustentável e ordenar o crescimento das cidades de forma harmônica.

Objetivo

O presente resumo expandido tem como objetivo analisar o instituto da transferência do direito de construir, destacando sua previsão legal, seu funcionamento prático e sua relevância para a organização das cidades, a proteção de áreas de interesse público e a efetivação da função social da propriedade.

Material e Métodos

A pesquisa foi elaborada a partir de análise qualitativa da legislação aplicável ao ordenamento urbano. Foram utilizados como referência principal a Constituição Federal de 1988, que consagra a função social da propriedade e da cidade em seus artigos 5º, XXIII, e 182, bem como o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), especialmente em seus artigos 35 a 36, que tratam da transferência do direito de construir. Também foram considerados dispositivos da Lei nº 6.766/1979, referente ao parcelamento do solo urbano, em conjunto com o papel dos planos diretores municipais como instrumentos obrigatórios de planejamento. A metodologia consistiu na interpretação normativa e na identificação da finalidade do instituto em promover uma urbanização equilibrada, sustentável e coerente com o planejamento coletivo, sem prejuízo do direito de propriedade e da justa compensação ao proprietário.

Resultados e Discussão

A análise demonstra que a transferência do direito de construir é um mecanismo eficiente para compatibilizar o interesse público e o interesse privado. Prevista no Estatuto da Cidade, a medida possibilita ao proprietário utilizar ou negociar o potencial construtivo de sua propriedade em outro local, sem perder o valor econômico do bem. Na prática, esse instrumento contribui para preservar áreas de proteção ambiental, imóveis tombados ou espaços destinados a equipamentos públicos, ao mesmo tempo em que oferece ao proprietário a possibilidade de compensação legítima.

Do ponto de vista urbanístico, a transferência do direito de construir reforça o papel do plano diretor como eixo central de planejamento, garantindo que a densidade construtiva seja distribuída de forma racional entre diferentes regiões da cidade. Isso permite, por exemplo, reduzir a pressão sobre áreas frágeis, estimular o adensamento em locais adequados e otimizar a infraestrutura urbana existente.

No campo jurídico, o instituto fortalece a função social da propriedade, princípio constitucional que impõe limites e finalidades ao uso da terra urbana. A previsão normativa da transferência do direito de construir evita conflitos entre o direito individual de propriedade e o interesse coletivo de preservação e organização da cidade. Ademais, o mecanismo também fomenta a justiça social e a sustentabilidade, ao viabilizar a criação de espaços urbanos mais equilibrados e inclusivos.

Assim, observa-se que a transferência do direito de construir representa não apenas uma solução compensatória para o proprietário, mas também um instrumento de gestão territorial capaz de transformar positivamente a dinâmica das cidades brasileiras.

Conclusão

A transferência do direito de construir, prevista no Estatuto da Cidade, constitui ferramenta essencial para a efetivação da função social da propriedade e da cidade. Seu uso permite conciliar interesses públicos e privados, preservando áreas relevantes e promovendo o desenvolvimento urbano equilibrado, sustentável e coerente com os planos diretores municipais.

Referências

Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.

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.

Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

Plano Diretor Municipal (nos termos do art. 182, §1º, da CF/88 e do art. 40 do Estatuto da Cidade).