

**Transferência do direito de construir: Panorama de regulamentações municipais e parâmetros essenciais para a implementação****Transfer of building rights: overview of municipal regulations and essential parameters for implementation**

DOI:10.34117/bjdv5n9-023

Recebimento dos originais: 14/08/2019

Aceitação para publicação: 05/09/2019

**Isabela Bacellar**

Instituição: Universidade Federal Fluminense - Escola de Arquitetura e Urbanismo  
Endereço: R. Passo da Pátria, n. 156 - São Domingos, Niterói - RJ, Brasil  
E-mail: isabelabacellar.arq@gmail.com

**Fernanda Furtado**

Instituição: Universidade Federal Fluminense - Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo  
Endereço: R. Passo da Pátria, n. 156 - São Domingos, Niterói - RJ, Brasil  
E-mail: fer.furtado321@gmail.com

**Sonia Rabello**

Instituição: Programa na América Latina e Caribe do Lincoln Institute of Land Policy  
Endereço: 113 Brattle St. - Cambridge - MA, USA  
E-mail: soniarabello@outlook.com

**RESUMO**

Este artigo trata da Transferência do Direito de Construir (TDC) no Brasil, instrumento de política urbana definido pelo Estatuto da Cidade em 2001 como a autorização dada pelo poder público, mediante lei, ao 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 imóvel for considerado necessário para determinados fins públicos. A pesquisa teve como objetivo desenvolver uma análise comparativa de legislações municipais brasileiras que tratam da TDC, para a compreensão dos contornos do instrumento em experiências recentes, com o intuito de verificar as condições de penetração das ideias contidas nos fundamentos da TDC e suas repercussões na regulamentação e implementação do instrumento. Este artigo busca estruturar o entendimento sobre as bases de aplicação da TDC, com foco na análise das formas de cálculo e dos coeficientes de aproveitamento adotados como referência para o uso do instrumento. O estudo desenvolve uma reflexão crítica sobre os problemas decorrentes da adoção de variados formatos desses parâmetros na regulamentação da TDC, a partir da análise de legislações municipais brasileiras. As conclusões do trabalho apontam para a importância da compreensão dos fundamentos de instrumentos relacionados ao direito de construir sua expressão nas regulamentações municipais por meio dos coeficientes de aproveitamento.

**Palavras-chave:** Transferência do Direito de Construir, Estatuto da Cidade, Plano Diretor, política urbana, legislação urbanística.

## ABSTRACT

This article deals with the Transfer of Building Rights (TDC) in Brazil, an urban policy instrument defined by the City Statute in 2001 as the authorization given by the public power, by law, to the owner of urban, private or public property, to exercise in another location, or dispose by means of a public deed, the right to build provided for in the master plan or in related urban legislation, when the property is deemed necessary for certain public purposes. The research develops a comparative analysis of Brazilian municipal legislation that deals with the TDC to understand the contours of the instrument in recent experiences and to verify the penetration of the ideas that support the TDC, as well as its repercussions on regulation and implementation of the instrument. This article tries to structure the understanding on the bases for the application of TDC, with focus in the analysis of its calculation methods and the floor area ratios adopted as references for its use. The analysis of Brazilian municipal legislation includes a critical review on the problems arising from the adoption in varied formats of those parameters in the regulation of the TDC. The study points out the importance of understanding the fundamentals of urban policy instruments related to building rights and their expression in the floor area ratios defined by municipal regulations.

**Keywords:** Transfer of Building Rights, City Statute, Master Plan, urban policy, urban legislation.

## 1. INTRODUÇÃO

A consideração da Transferência do Direito de Construir (TDC) como instrumento auxiliar de política urbana tem tido uma crescente importância nos debates e nos desafios colocados às cidades brasileiras. Diversos municípios no país incluem a TDC no rol dos instrumentos urbanísticos, com regulamentações e formas de implementação que se apresentam bastante diversificadas.

A possibilidade de transferir o direito de construir - autorizado por lei de uso e ocupação do solo urbano - de um imóvel com restrições a esse direito, para outro imóvel, foi prevista em legislações municipais no Brasil desde a década de 1970. Porém, somente em 2001, com a aprovação do Estatuto da Cidade (Lei 10.257 de 2001), o instrumento foi previsto em lei federal, com a denominação de *Transferência do Direito de Construir*.

O artigo 35 do Estatuto da Cidade estabelece a TDC como um dos instrumentos da política urbana, definido como a autorização dada pelo poder público, mediante lei, ao 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 imóvel for considerado necessário para determinados fins públicos.

A TDC pode ser autorizada quando o imóvel for considerado 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. O Estatuto da Cidade também prevê a utilização da TDC para os casos de doação do imóvel - ou de parte dele - ao Poder Público, para os mesmos fins (art. 35, § 1º).

Na prática, a utilização da TDC nas políticas urbanas municipais tem dois propósitos principais: i) servir como uma opção frente à desapropriação para a aquisição de terreno/imóvel quando este for necessário para fins de interesse público e ii) como forma de incentivo à conservação do imóvel e/ou compensação a proprietários de imóveis de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural.

Em primeiro lugar, o instrumento da TDC vem sendo aplicado por municípios brasileiros como uma alternativa à desapropriação para a aquisição de terrenos/imóveis quando da realização de projetos e obras públicas e implantação de equipamentos e comunitários, sendo essa possibilidade de uso *frequentemente relacionada com a doação do imóvel para o poder público, como veremos mais adiante*. A TDC, nesses casos, é uma opção negociada entre a administração pública e o proprietário oferecida a ele em troca da transmissão de sua propriedade ao poder público. É importante destacar que a utilização da TDC pressupõe a aceitação do proprietário em receber o benefício da TDC, ao invés da justa e prévia indenização em dinheiro pela desapropriação do imóvel, como determina a lei<sup>1</sup>.

A TDC pode também ser utilizada como meio para que o poder público obtenha imóveis para destiná-los à política habitacional ou, por exemplo, para urbanizar e/ou regularizar a situação fundiária de um terreno particular ocupado irregularmente por população de baixa renda. Nesse caso, o proprietário que teve seu terreno ocupado recebe o benefício da TDC e os moradores permanecem no local, porém de forma regular, mediante algum programa de regularização fundiária. É importante destacar que não se deve utilizar a TDC para os casos nos quais as condições da posse já preenchem os requisitos para a obtenção da propriedade do imóvel pelos posseiros, via usucapião, uma vez que o proprietário não teria mais o direito ao terreno pelo decurso do tempo por posse mansa e pacífica. A utilização da TDC para tais finalidades é útil para encaminhar a resolução de

---

<sup>1</sup>Constituição da República Federativa do Brasil, 1988, art. 5º, XXIV.

conflitos fundiários, quando existem áreas de terceiros que estão ocupadas por população de baixa renda.

O uso da TDC como forma de incentivo à conservação e/ou compensação aos proprietários de imóveis considerados necessários para fins de preservação de edificações de interesse histórico, artístico, cultural ou de áreas de interesse ambiental, é também bastante usual nas regulamentações municipais. Ressalva-se a importância do uso da TDC para casos de imóveis cujo direito de construir do terreno previsto em lei tenha sido restringido de forma excepcional em virtude de sua condição. A concessão da TDC como uma exceção evita o excesso de direitos de construir sem vinculação com o planejamento da cidade.

As principais vantagens do uso da TDC para a aquisição de terrenos urbanos - para os três casos indicados nos incisos do art. 35 do Estatuto da Cidade - são a redução dos custos iniciais para aquisições de terrenos para obras ou equipamentos urbanos com o pagamento das indenizações pelas desapropriações, a rapidez das transações com a redução dos processos judiciais, e o menor risco de o poder público pagar pela valorização decorrente da obra pública (UZÓN, 2013).

A regulamentação da TDC para esses propósitos é conformada segundo as necessidades e especificidades de cada município, com a consequente existência de semelhanças e diferenças nos elementos da regulamentação da TDC.

Este trabalho apresenta parte dos resultados de uma pesquisa mais ampla sobre a regulamentação e implementação da TDC em municípios brasileiros (BACELLAR, FURTADO e NEULANDS, 2007)<sup>2</sup>, que teve como objetivo verificar as condições de penetração das ideias contidas nos fundamentos da TDC e suas repercussões na regulamentação e implementação.

A referente pesquisa partiu do levantamento de legislações municipais vigentes, com a posterior sistematização e análise comparativa dos dispositivos legais. As principais fontes da pesquisa foram os planos diretores municipais e leis específicas sobre a TDC vigentes nos seguintes municípios: Belo Horizonte (MG), Campo Grande (MS), Curitiba (PR), Florianópolis (SC), Goiânia (GO), Natal (RN), Nova Lima (MG), Salvador (BA), Santo André (SP), São Luís (MA), São Paulo (SP), Porto Alegre (RS)<sup>3</sup>.

---

<sup>2</sup> Essa pesquisa contou com o financiamento do Programa Institucional de Bolsas de Iniciação Científica – PIBIC/CNPq e do Programa Nacional de Pós-Doutorado da CAPES.

<sup>3</sup> PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE. Lei nº 9959/2010 – Altera a lei que institui o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte; Lei nº 7165/1996 – Plano Diretor; Decreto nº 15625/2014 – Altera o Decreto nº 15254/2013; Decreto nº 15254/2013 – Dispõe sobre a Transferência do Direito de Construir. PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA. Lei nº

A análise aqui apresentada destaca os elementos essenciais contidos nas regras municipais para a concessão da TDC, em especial, os coeficientes de aproveitamento de terrenos usados como referência tanto para a autorização do benefício da TDC ao proprietário do imóvel como para a autorização da recepção de TDC nas áreas e terrenos definidos pelo município. O presente trabalho busca desenvolver uma e uma reflexão crítica sobre os problemas encontrados na regulamentação da TDC a partir da análise das legislações dos municípios citados.

## **2. ELEMENTOS FUNDAMENTAIS PARA A REGULAMENTAÇÃO DA TDC**

Diante da definição genérica da TDC pelo Estatuto da Cidade, são as regulamentações municipais que definem mais detalhadamente as formas de aplicação do instrumento, segundo suas necessidades e possibilidades. As diferentes regulamentações e as formas de gestão da TDC engendram experiências mais ou menos exitosas ou conflituosas, na perspectiva dos interesses públicos.

Alguns elementos identificados nas leis municipais apresentam-se como indispensáveis para a sua adequada aplicação, como: a previsão do instrumento no plano diretor e regulamentação em lei específica, os critérios para a identificação dos imóveis

---

14.771/2015 - Plano Diretor; Lei nº 11.266/2004 - Plano Diretor; Lei nº 9800/2000 - Lei de Uso de Ocupação do Solo; Decreto nº 161/1981 - Dispõe sobre isenção do imposto imobiliário relativo a imóveis de valor histórico ou cultural. Lei nº 6337/1992 – Institui incentivo construtivo para a preservação de imóveis de valor cultural, histórico ou arquitetônico. Decreto nº 380/1993 – Dispõe sobre unidades de interesse especial de preservação- UIEP e estabelece critérios para a concessão de incentivos, visando sua restauração e manutenção, nos termos da lei nº 6337/1982. PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS. – Lei nº 482/2014 – Plano Diretor de Urbanismo de Florianópolis; Lei nº 01/1997 – Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo no distrito sede de Florianópolis. PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIÂNIA. Plano Diretor - Lei nº 171/2007; Plano Diretor - Lei nº 015/1992; Lei nº 031/1994 - Lei de Uso e Ocupação do Solo; Lei nº 8761/2009 – Regulamenta a concessão de TDC. PREFEITURA MUNICIPAL DE NATAL. Plano Diretor - Lei Complementar nº 82/2007 -; Lei nº 07/1994 - Plano Diretor. PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA LIMA. Lei nº 2007/2007 – Plano Diretor de Nova Lima; Decreto nº 2945/2008 – Regulamenta a aplicação da Lei Municipal nº 2049/008, disciplinando a emissão e aplicação das Certidões de Transferência de Potencial Construtivo (CTPC); Lei nº 2049/2008 – Autoriza o Executivo Municipal a receber o imóvel que especifica. PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE. Lei Complementar nº 434/1999 - Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano; Lei Complementar nº 646/2010 - Plano Diretor; Decreto nº 18.507/2013; Decreto nº 19.344/2016. PREFEITURA MUNICIPAL DE SALVADOR. Lei nº 7400/2008 – Plano Diretor; Lei nº 3805/1989 – Cria a Transferência do Direito de Construir. PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR. Lei nº 9069/2016 – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano; Lei nº 6.586/2004 - Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano –; Plano Diretor - Lei nº 9069/2016; Lei de Uso e Ocupação do Solo - Lei nº 9148/2016. PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ. Lei nº 8696/2004 Plano Diretor; Lei nº 9394/2012 – Altera Plano Diretor de 2004. PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LUIS. Lei nº 4669/2006 - Plano Diretor; Lei nº 3.252/1992 - Plano Diretor; Lei nº 3.253/1992 - Lei de Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo. PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. Lei nº 13430/2002 - Plano Diretor Estratégico; Lei nº 16.050/2014 - Plano Diretor Estratégico; Lei nº 16402/2016 - Lei de Uso e Ocupação do Solo; Decreto nº 57535/2016 - Regulamenta a Transferência do Direito de Construir com Doação de Imóvel; Decreto nº 57536/2016 – Regulamenta a TDC nos casos em que não há doação do imóvel cedente. PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO GRANDE. Lei nº 204/2012 – Plano Diretor; Lei nº 204/2012 - Institui a Transferência do Direito de Construir; Decreto nº 12031/ 2012 - Regulamenta os procedimentos para a TDC.

beneficiados e suas finalidades; a delimitação ou estabelecimento de critérios para as áreas/imóveis transmissores e receptores; a estipulação das formas e/ou fórmulas de cálculo da TDC e sua equivalência, e a relação da TDC com outros instrumentos no âmbito do planejamento urbano, como já mencionado.

Para a aplicação da TDC é exigida, pelo Estatuto da Cidade, a previsão do instrumento nos planos diretores, com a determinação das condições relativas à sua aplicação por lei urbanística decorrente do plano diretor (art. 35, *caput* e § 2º).

Um dos primeiros elementos da regulamentação municipal é a definição das finalidades para as quais o instrumento poderá ser utilizado no município. A legislação municipal pode ser mais específica e restrita quanto a essas finalidades do que o definido pelo Estatuto da Cidade, de acordo com as necessidades locais.

Apesar de o Estatuto da Cidade não fazer referência específica à definição de áreas/imóveis transmissores e receptores para TDC, referindo-se apenas de modo genérico às condições relativas à aplicação do instrumento, a Resolução nº 34, art. 4º, o Conselho das Cidades recomenda que a legislação municipal estabeleça essas áreas, quando lista os instrumentos – incluída a TDC – que “só poderão ser aplicados se tiverem sua área de aplicação determinada no Plano Diretor” (BRASIL, 2005). Tal Resolução reflete o que foi definido no art. 42 do Estatuto da Cidade, que determina como conteúdo mínimo do plano diretor as “disposições requeridas pelos arts. 25, 28, 29, 32 e 35 desta Lei”.

A delimitação de tais áreas ou imóveis são garantias da previsibilidade da aplicação da TDC, pautadas por critérios de planejamento urbano: eixos de expansão e adensamento urbano, capacidade da infraestrutura de absorver a densidade construtiva e populacional nas áreas receptoras, restrições nas áreas transmissoras em virtude de interesse de preservação de edificações ou de áreas ambientais etc.

A determinação de áreas/ imóveis transmissores relaciona-se às especificidades das áreas ou imóveis que justifiquem o uso da TDC, relacionadas às finalidades dos imóveis para os interesses públicos. *Por sua vez*, as áreas/ imóveis receptores indicam os locais, dentro do perímetro urbano, onde seja possível utilizar direitos de construir adicionais, respeitandoos limites urbanísticos máximos dos terrenos receptores, que por sua vez estão relacionados à capacidade da infraestrutura em absorver a densidade populacional e construtiva adicional.

É possível que os direitos de construir utilizados no terreno receptor sejam oriundos de mais de um terreno transmissor; o contrário também é verdadeiro: um terreno pode transferir

o direito de construir para mais de um terreno receptor. Ou seja, o direito de construir pode ser transferido parceladamente.

Os cálculos e equivalências definidos para a aplicação da TDC têm o propósito de garantir a previsibilidade, transparência, homogeneidade e o tratamento equânime entre aqueles envolvidos no processo. Mais especificamente, eles objetivam: i) definir a quantidade de direito de construir a ser transferido, e ii) reconhecer a diferença entre o preço do metro quadrado dos terrenos envolvidos na transação de direitos de construir. Existem, portanto, dois tipos de fórmulas a serem definidas, denominadas, nesse trabalho, *Fórmula de Cálculo da TDC* e *Fórmula de Equivalência*, respectivamente.

O primeiro tipo tem como objetivo calcular a quantidade de metros quadrados do direito de construir que pode ser transferida do terreno de origem (transmissor) para outro terreno (receptor) e, na prática, relaciona o benefício da TDC com os coeficientes de aproveitamento do terreno, além de poder demonstrar eventuais descontos da área da edificação existente no terreno para o cálculo da TDC.

O segundo tipo de fórmula tem o propósito de estabelecer a equivalência da quantidade de metros quadrados do direito de construir transferida entre terrenos com valores de metros quadrados diferenciados. Esta equivalência é importante para evitar distorções quanto ao benefício concedido, quando são transmitidos direitos de construir de terrenos de baixo valor para terrenos em áreas mais valorizadas. Na ausência de fórmulas de equivalência, podem ocorrer distorções quanto aos benefícios concedidos.

Por fim, como elemento essencial, é importante que a legislação municipal explicita as relações da TDC com outros instrumentos urbanísticos, principalmente a OODC, em virtude do compartilhamento de suas bases conceituais e da complementariedade desses instrumentos na efetivação do princípio da justa distribuição dos benefícios e ônus do planejamento e da urbanização<sup>4</sup>.

### **3. PANORAMA INICIAL DAS REGULAMENTAÇÕES MUNICIPAIS**

A pesquisa possibilitou a elaboração de um quadro geral da regulamentação da TDC pelos municípios pesquisados, com as seguintes categorias selecionadas para a comparação e análise: i) denominação do instrumento; ii) finalidades específicas para as quais a TDC será utilizada no município; iii) critérios e definição de áreas, zonas ou imóveis transmissores de

---

<sup>4</sup> Há outras questões e elementos também relevantes para a regulamentação e implementação da TDC, que serão mencionados quando oportuno, como a diferenciação entre a TDC direta e indireta, a documentação para a aplicação da TDC, os prazos para o uso da TDC e a estrutura administrativa para gerenciar o instrumento.

direito de construir e dos locais onde o direito transferido poderá ser utilizado (áreas/zonas/imóveis receptores do direito de construir); iv) relação com os coeficientes de aproveitamento (CA) básico e máximo e outros limites urbanísticos; v) fórmulas de cálculo do direito de construir que poderá ser transferido; vi) fórmulas de equivalência que considerem os preços diferenciados dos terrenos envolvidos e seus respectivos valores de referência. Tais elementos encontram-se com menor ou maior grau de detalhamento nas leis municipais, como apresentado a seguir.

*Percebe-se que a denominação da TDC varia entre as leis das cidades: em Salvador é conhecida como TRANSCON; em Natal, Porto Alegre e São Luís, denomina-se Transferência do Potencial Construtivo (TPC); em Curitiba se utiliza tanto o termo TDC quanto TPC; nos demais municípios pesquisados o instrumento é denominado TDC.*

Alguns municípios trazem os parâmetros e critérios gerais para a aplicação da TDC somente no plano diretor, enquanto outros avançam no detalhamento da regulamentação da TDC em leis específicas. Dentre os municípios pesquisados, Salvador, Santo André e São Luiz não dispõem de lei específica para a TDC em vigor. Verifica-se que aqueles municípios onde não há lei específica para a TDC possuem, em geral, uma regulamentação mais incompleta, com insuficiência de parâmetros para que o instrumento possa ser aplicado de forma coerente com as diretrizes da política urbana do município e seus instrumentos.

O município de Natal, por exemplo, não aprovou uma lei específica prevista pelo Plano Diretor de 2007; porém, a regulamentação incompleta não restringiu a utilização do instrumento, embora a sua aplicação ocorra em meio a diversas críticas e conflitos judiciais (SILVA, 2014). Já Nova Lima, em Minas Gerais, possui a previsão do instrumento no plano diretor e lei específica para TDC; no entanto, trata-se de uma lei aprovada para viabilizar um caso específico de TDC e não uma regulamentação geral para o município que possa ser aplicada em outros casos.

Por outro lado, embora a regulamentação da TDC em lei específica seja recomendada, a regulamentação do instrumento pelo próprio plano diretor vem sendo uma alternativa utilizada, como no caso do município de São Paulo, que, no entanto, não prescindiu de decretos regulamentares posteriores para situações específicas como a distinção de condições e procedimento para os casos de TDC com e sem doação do imóvel ao poder público.

Os planos diretores municipais pesquisados também definem quais as finalidades para as quais a TDC poderá ser utilizada. Verificou-se que a maioria dos municípios considera o

instrumento para todas as finalidades previstas no artigo 35 do Estatuto da Cidade, com um maior detalhamento destas, com a descrição de zonas específicas para sua aplicação.

Em Campo Grande, por exemplo, a Lei Complementar n. 204/2012 autoriza o uso da TDC para imóveis de interesse ambiental, paisagístico e, especificamente, para aqueles situados em Zonas Especiais de Interesse Ambiental (art. 1º, II). Já para os imóveis considerados de interesse cultural, a referida lei, além de definir tais imóveis como aqueles contidos em Zonas Especiais de Interesse Cultural, remete à relação de imóveis contidos no Plano para Revitalização do Centro de Campo Grande e traz a ampliação da utilização da TDC para a preservação da área de entorno de bens tombados.

*Porto Alegre é um caso paradigmático de utilização da TDC em grande escala, como mecanismo alternativo à desapropriação para aquisição de terrenos necessários para a execução de um importante eixo viário da cidade - a 3ª Avenida Perimetral -(UZÓN, 2013). Atualmente em vigor, o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de 1999 (com revisão em 2011) prevê a TDC para projetos vinculados ao sistema viário, a instalação de equipamentos públicos, a preservação de bens tombados e contrapartidas de financiamentos e gastos com reassentamentos em obras do programa Pró-Transporte para a Copa do Mundo de 2014.*

O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Salvador de 2016 *prevê expressamente a concessão da TDC como forma de pagamento das indenizações em razão de desapropriação de imóveis para os fins definidos para a TRANSCON, bem como para a aquisição de áreas para programas e projetos habitacionais de interesse social, desde que aceita pelo proprietário (art. 297, § 1º e 2º).*

#### **4. REFLEXÕES SOBRE PARÂMETROS ESSENCIAIS RELACIONADOS COM A TDC**

Parte das bases conceituais da TDC está presente nas discussões sobre o *Solo Criado*, cujas ideias encontram-se sistematizadas na *Carta do Embu* (CEPAM, 1976). Segundo esse conceito, o interessado que desejar construir acima de um patamar comum a todos os terrenos pagaria pelo benefício, como uma contrapartida à coletividade. Parte das ideias sobre o *Solo Criado* e experiências municipais anteriores são absorvidas pelo Estatuto da Cidade<sup>5</sup>, que as exprime no instrumento previsto no artigo 28 denominado Outorga Onerosa do

---

<sup>5</sup> Antes da publicação do Estatuto da Cidade, diversos municípios já previam em suas legislações a cobrança de contrapartida para o exercício de direitos de construir adicionais, acima de um patamar básico. Cf. Rezende *et al.*, 2007.

Direito de Construir (OODC). Embora a lei federal não defina o que seja a OODC, ela enuncia como o instrumento é operacionalizado (RABELLO, 2010).

Art. 28. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário (BRASIL, 2001)

Esse mesmo artigo do Estatuto refere-se ao denominado Coeficiente de Aproveitamento Básico (CA básico). Este é um parâmetro fundamental para o planejamento urbano, embora seu caráter essencial não seja urbanístico, e nem tenha conteúdo fiscal. “Ele está na verdade vinculado à ideia da equalização de direitos, neutralizando os efeitos da legislação urbanística” (FURTADO, BIASOTTO e MALERONKA, 2012, p. 29). A adoção do CA básico no planejamento urbano municipal colabora, portanto, para a efetivação do princípio da justa distribuição dos ônus e benefícios do processo de urbanização.

Tal como na Outorga Onerosa do Direito de Construir, mas vista pelo “outro lado da moeda”, a aplicação da TDC nos casos relacionados ao *caput* do art. 35, dá também concretude ao mencionado princípio, possibilitando compensar o proprietário em função de interesses públicos especiais.

Vale notar que, conforme argumentado em Rabello (2010), se o Estatuto da Cidade autoriza a cobrança de contrapartida pelo direito de construir acima de um patamar de construção básico e comum aos terrenos urbanos, “pode-se inferir que, para construir dentro dos limites do índice básico não haverá cobrança de contrapartida”.

Diante dessa diferenciação, é possível distinguir duas naturezas diversas para os direitos de construir: i) direitos de construir que são recursos urbanísticos públicos e autorizados mediante o pagamento de contrapartida, ou seja, para cujo exercício o interessado deverá solicitar a outorga mediante o pagamento de contrapartida; e ii) direitos de construir que se constituem como recursos privados, concedidos não onerosamente. Esses dois tipos de direitos de construir são distinguidos como “direito de construir adicional” e “direito de construir básico”, como apresentado na *Figura 1*.

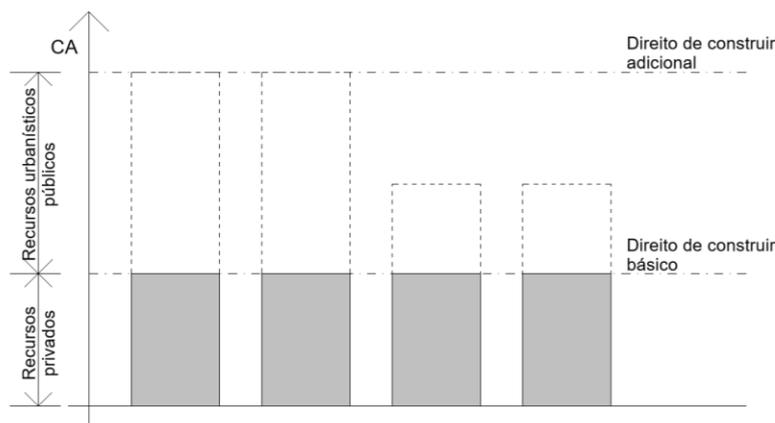


Figura 1 – Recursos privados e recursos urbanísticos públicos

Elaboração das autoras.

O direito de construir básico fundamenta-se na seguinte ideia (RABELLO, 2010, s/p.):

[...] embora o “direito” de construir não seja, diretamente, um dos elementos constitutivos do direito de propriedade, ele pode ser uma forma necessária pela qual se exercita o elemento uso, especialmente no caso das propriedades urbanas. Ou seja, pode ser preciso construir para que o proprietário possa usar o seu imóvel, dando-lhe uma função mínima, básica, de utilidade e, conseqüentemente, de valor econômico.

Seguindo a mesma ideia, é então correto concluir que “o índice básico do Estatuto da Cidade, correspondente ao [uso] útil referido pelo Código Civil [2002], é o que constitui o conteúdo mínimo ao exercício do direito de uso, como elemento necessário do domínio privado” (Ibidem).

A articulação desses conceitos e fundamentos reafirma a interdependência e complementariedade dos instrumentos da OODC e da TDC, apontada em diversos estudos.<sup>6</sup> Enquanto a TDC é uma autorização para o uso ou alienação do direito de construir correspondente ao CA restringido em um determinado terreno, a OODC, consiste na cobrança de uma contrapartida, paga ao poder público pelo interessado em edificar, para adquirir direitos de construção acima do CA básico.

Tais reflexões são essenciais para a delimitação do direito de construir a ser transferido, e estão fundamentalmente relacionadas com os coeficientes de aproveitamento dos terrenos envolvidos na TDC, como veremos a seguir.

<sup>6</sup> Cf. Rezende *et al.* 2009; Furtado *et al.*, 2007.

## 5. DELIMITAÇÃO E CÁLCULO DO DIREITO DE CONSTRUIR A SER TRANSFERIDO

Uma das questões fundamentais para a aplicação da TDC é a definição dos limites para a concessão do benefício da TDC para o proprietário do terreno, ou seja, a quantidade de direitos que pode ser transferida e utilizada em outro terreno. Essa medida expressa-se, em geral, por meio dos coeficientes de aproveitamento (CA) dos terrenos, os quais se distinguem entre CA básico e CA máximo.

*Nesse item, é abordada a questão tomada como foco deste trabalho: a relação da concessão da TDC com os CA dos terrenos e sua expressão nas fórmulas de cálculo e as chamadas fórmulas de equivalência e os respectivos valores de referência dos terrenos.*

### 5.1 FÓRMULA DE CÁLCULO DA TDC

No caso da concessão do benefício da TDC para o proprietário do imóvel cujo direito de construir sofreu alguma restrição em virtude de interesse público, uma regra importante é estabelecer quantos metros quadrados de direito de construir poderão ser alienados ou exercidos em outro local. Isso pode ser feito mediante uma fórmula de cálculo ou por meio de expressões contidas nos artigos das leis.

O cálculo da quantidade de metros quadrados passível de ser transferida perpassa questões conceituais relacionadas aos limites e autorizações para o exercício do direito de construir e, conseqüentemente, explicitam a relação entre a TDC e os CA básico e máximo.

Em relação ao referencial de CA para o cálculo do direito de construir passível de ser transferido, algumas legislações municipais adotam termos genéricos, que não diferenciam CA básico ou CA máximo para a concessão da TDC: potencial construtivo dos imóveis (Campo Grande, Florianópolis, Goiânia), índice de aproveitamento construtivo (Porto Alegre) ou coeficiente de aproveitamento para a zona (Curitiba). Outras regulamentações são mais precisas quanto ao cálculo da TDC, ao determinarem que o beneficiário TDC poderá transferir o direito de construir relativo ao CA máximo ou ao CA básico do terreno.

As leis de Belo Horizonte e Santo André consideram o CA básico do imóvel transmissor como parâmetro para o cálculo da área do direito de construir a ser transferido. Cabe mencionar que Santo André traz uma exceção ao uso do CA básico para o cálculo da TDC, ao definir que “os imóveis tombados e aqueles definidos como de Interesse do Patrimônio, poderão transferir seu potencial construtivo não utilizado para outro imóvel observando-se o *coeficiente de aproveitamento máximo* permitido na zona para onde ele for

transferido” (Plano Diretor do Município de Santo André, Lei n. 8694 de 2004 com revisão pela Lei n. 9394 de 2012, art. 127).

O atual plano diretor de Natal- Lei n. 082/2007 - determina que o proprietário pode transferir o “potencial construtivo básico” que esteja impedido de utilizar em seu terreno em razão de interesse público (art. 66). Essa lei modificou o instrumento retirando a fórmula da TDC. Segundo Silva (2010), “retirando a fórmula, o poder público municipal esperava regulamentar em lei específica a TDC de modo mais efetivo, no prazo de seis meses – fato este não ocorrido até 2014” (p. 10).

Outra questão a ser considerada para o cálculo da quantidade de direitos de construir a serem transferidos é a doação ou não do imóvel para o poder público; ou seja, situações de transferência ou não da propriedade do imóvel para o poder público municipal<sup>7</sup>. Em Salvador, é considerado o CA básico da zona do imóvel transmissor para o cálculo do direito de construir a ser transferido; *quando o imóvel é requerido para a criação de espaços públicos – cuja transmissão da propriedade poderia ser feita via desapropriação – o proprietário pode receber o benefício da TDC para o CA máximo da zona em que se localize o imóvel.*

No caso do município de São Paulo, o atual Plano Diretor<sup>8</sup> estabelece duas fórmulas de cálculo para a autorização de TDC. A principal diferença nas fórmulas de cálculo é o uso do CA básico para os casos quando não há doação do imóvel e o uso do CA máximo quando há doação. Porém, os imóveis edificados considerados Patrimônio Histórico, Arquitetônico e Cultural poderão transferir todo o potencial construtivo utilizado, ou seja, a área construída atual, exceto quando estes se encontrarem em ruínas, caso em que a TDC só pode se dar até o CA básico. O uso do CA máximo para a TDC é considerado no caso de imóveis requeridos para a criação de espaços públicos em áreas específicas da cidade<sup>9</sup>.

Em Nova Lima, o Decreto n. 2945, de 10 de junho de 2008, que regulamenta a TDC apenas para um caso específico de um terreno a ser doado para fins ambientais, traz a

---

<sup>7</sup> Algumas legislações municipais determinam casos e/ou condições nas quais será considerada a área construída já existente no imóvel transmissor para fins de concessão da TDC. Porém, não trataremos dessa questão nesse trabalho.

<sup>8</sup> O Plano Diretor de São Paulo – **Lei nº 16.050** de 31 de julho de 2014, que especifica, no artigo 127 as fórmulas para a concessão da TDC em casos de doação e sem doação do terreno ao poder público.

<sup>9</sup> MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, **Decreto n. 57.535**, de 15/12/2016 – Regulamenta a Transferência do Direito de Construir com Doação de Imóvel; **Decreto n. 57.536**, de 15/12/2016 – Regulamenta a Transferência do Direito de Construir nos casos em que não há doação do imóvel cedente.

determinação que “o imóvel receptor poderá ter seu coeficiente de aproveitamento dilatado em até três vezes a área do terreno” (art. 3º).

*Cabe apontar a existência de fatores de incentivo nas fórmulas de cálculo da TDC. No caso de São Paulo, os fatores de incentivo funcionam como um elemento de majoração da quantidade de metros quadrados a serem transferidos, que se diferenciam de acordo com as finalidades do uso da TDC, sendo: I - 2,0 (dois) para melhoramentos viários para implantação de corredores de ônibus; II - 1,9 (um e nove décimos) para programas de construção de Habitação de Interesse Social; III - 0,8 (oito décimos) para programas de regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda; IV - 1,4 (um e quatro décimos) para implantação de parques (Lei n. 16.050/2014, art. 127, § 1º).*

## 5.2 FÓRMULAS DE EQUIVALÊNCIA

No momento da definição do terreno receptor da TDC, é essencial efetuar uma equivalência que estabeleça a relação entre os valores do metro quadrado dos terrenos transmissor e receptor, que vai refletir um ajuste da quantidade de metros quadrados de direitos de construir entre os terrenos, o que pode ser efetivado por meio de uma fórmula de equivalência. A fórmula de equivalência objetiva, portanto, compatibilizar a TDC entre terrenos e áreas de valores diferenciados, estipulando uma relação proporcionalmente inversa entre quantidade de direitos de construir e valor do metro quadrado do terreno, ou seja, a metragem de transmissão e recepção são inversamente proporcionais aos valores dos terrenos transmissor e receptor.

Segue o exemplo apresentado por Bacellar e Furtado (2016): “quando há a concessão de TDC de 200 m<sup>2</sup> do Terreno 1 (transmissor) que vale R\$ 500,00/m<sup>2</sup>, para utilizar no Terreno 2 (receptor) que vale R\$ 1.000,00/m<sup>2</sup>, através da fórmula de equivalência, no terreno receptor, poderão ser utilizados 100 m<sup>2</sup>.”

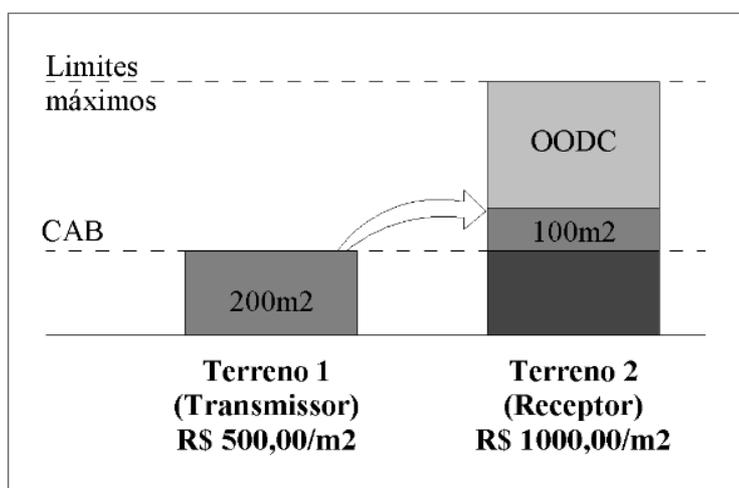


Figura 2 Simulação da equivalência de valores de direitos de construir entre terrenos<sup>10</sup>.

Fonte: BACELLAR e FURTADO, 2016.

Para um melhor entendimento da sistemática da equivalência de valores de terrenos transmissores e receptores e sua relação com direitos de construir, esta relação inversamente proporcional pode ser expressa em uma fórmula genérica, em que o produto da quantidade dos direitos de construir recepcionados pelo valor do metro quadrado do terreno receptor é igual ao produto da quantidade dos direitos de construir transferidos, em metros quadrados, pelo valor do metro quadrado do terreno transmissor.

$$\text{TDCr (m}^2\text{) x Vr (\$/m}^2\text{) = TDCt (m}^2\text{) x Vt (\$/m}^2\text{)}$$

Onde:

TDCr = quantidade de metros quadrados a ser recepcionada

Vr = valor do metro quadrado do terreno receptor

TDCt = quantidade de metros quadrados a ser transferida

Vt = valor do metro quadrado do terreno transmissor

A legislação da maioria dos municípios pesquisados define uma fórmula de equivalência que articula os CA básico e máximo dos terrenos transmissores e transmissores e os valores de referência dos terrenos envolvidos. Alguns municípios não definem uma fórmula de equivalência, dentre os quais está São Luís, Nova Lima e Natal, reforçando a problemática da legislação incompleta sobre a TDC nesses municípios.

Curitiba, ainda que tenha adotado uma fórmula de cálculo, traz a especificidade do uso da TDC com o uso de Cotas de Potencial Construtivo, consideradas por Polucha (2017) como um misto entre TDC e OODC.

Em Goiânia, a relação da área do direito de construir transferido é definida por uma tabela, cuja área de transferência varia de acordo com a unidade territorial onde se localiza o

<sup>10</sup> O estudo fonte dessa imagem trata de uma análise sobre a aplicação conjunta da TDC e da OODC.

terreno transmissor (unidade de proteção ambiental, área de uso sustentável, área de adensamento básico e área adensável).

### 5.3 VALORES DE REFERÊNCIA DO METRO QUADRADO DO TERRENO

As chamadas fórmulas de equivalência possuem como um de seus fatores o valor de referência do preço do metro quadrado dos terrenos envolvidos na TDC. O valor dos terrenos é estabelecido conforme uma base cadastral disponível na Prefeitura, que pode ser aquela utilizada para a cobrança do imposto sobre a propriedade imobiliária (IPTU) ou tabelas específicas para o uso de instrumentos urbanísticos.

Nas leis municipais pesquisadas, o valor de referência é variável, sendo o valor venal do metro quadrado do terreno o fator mais comumente contido nas fórmulas de equivalência, usado como referência em Belo Horizonte, Florianópolis (com base na planta de valores do município), Santo André e Campo Grande. Salvador utiliza o valor unitário padrão (VUP), que é também o definido para fins de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

Porto Alegre e Curitiba adotam valor utilizado para o cálculo do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), enquanto São Paulo utiliza os valores de cadastro específico elaborado para fins de cobrança de OODC.

As leis de Goiânia que tratam da TDC não mencionam um valor de referência específico para a equivalência da TDC entre os terrenos envolvidos; a solução dada pela Lei n. 8761 de 2009, art. 7º, são tabelas de equivalência entre metros quadrados dos imóveis doados e a área da transferência, segundo a unidade territorial. As legislações incompletas de Natal e São Luiz não indicam fórmulas de cálculo de qualquer natureza e, por consequência, não mencionam os valores de referência para a TDC.

## 6. PROBLEMAS DE APLICABILIDADE

A possibilidade de diversidade da regulamentação da TDC nos municípios pesquisados, conferida pelo Estatuto da Cidade, ao mesmo tempo em que significa a adequação do instrumento às realidades e às necessidades locais, propicia também problemas variados na sua implementação, resultantes de diversos fatores. Neste trabalho, analisamos as questões relativas aos problemas de aplicabilidade relacionados às regras para o cálculo da TDC e para as fórmulas de equivalência.

A adoção do CA máximo nas fórmulas de cálculo da TDC repercute em problemas tanto de ordem prática quanto conceitual. Do ponto de vista conceitual, a concessão da TDC até o limite do CA máximo do terreno representa uma incoerência com a cobrança da OODC. Uma vez que há cobrança de uma contrapartida do interessado que deseja construir acima da área correspondente ao CA básico do terreno, é uma contradição autorizar a TDC até o CA máximo.

Outra questão a ser enfrentada pela aplicação da TDC é a demanda de proprietários por receber este benefício para terrenos localizados em áreas legalmente definidas como de preservação ambiental, com restrição total à ocupação dos terrenos por edificações. Em Natal, proprietários de terrenos localizados em área *non aedificandi* defendiam a avaliação do imóvel de forma equiparada aos demais localizados no bairro, sem considerar as limitações administrativas existentes (SILVA, 2014). No mesmo município, a concessão de TDC ocorreu em casos onde não foi feita a equivalência de valores dos metros quadrados dos terrenos transmissores e receptores, proporcionando ganhos para proprietários de terrenos mais baratos com o uso do direito de construir em áreas mais valorizadas.

A complexidade no uso da TDC é evidente na experiência de Curitiba. Desde a década de 1980 – com o Decreto n. 161 de 1981 - a prefeitura adota o uso da TDC para a conservação de imóveis de interesse de preservação<sup>11</sup>, com a atualização da normativa ao longo dos anos. Atualmente, existe um instrumento com características mistas da OODC e da TDC, denominado Cota de Potencial Construtivo (CPC), com a finalidade de financiar obras de preservação das Unidades de Interesse Especial de Preservação (UIEP). Segundo Polucha (2017), a CPC é um “instrumento de solo criado que surgiu como uma característica híbrida de Transferência do Direito de Construir e Outorga Onerosa do Direito de Construir. Ao longo do tempo, porém, as características da Outorga Onerosa do Direito de Construir prevaleceram” (p. 3).

*São variadas as incongruências que afetam a implementação da TDC/CPC em Curitiba, entre as quais a sua autorização não somente até o limite do CA máximo do terreno, como também sem descontar-se a área construída existente, para casos de imóveis de interesse de preservação. Além disso, em vários casos é autorizada nova transferência, após alguns anos, do mesmo potencial, o que contradiz qualquer entendimento razoável da TDC e o que ela significa.*

---

<sup>11</sup> Cf. Ciffoni (2011) e Bacellar (2007).

No que diz respeito ao uso do direito de construir de outro(s) terreno(s) nos imóveis receptores, é importante destacar a necessidade do respeito aos limites urbanísticos máximos. Furtado *et al.* (2007), em pesquisa sobre a aplicação da OODC em municípios brasileiros, verificaram que o uso da TDC, conjuntamente com a OODC, provocou a extrapolação dos limites urbanísticos máximos em certas edificações em Goiânia.

Destaca-se, também, a questão do uso TDC para fins de preservação de edificações de valor artístico, histórico e cultural, quando não há transferência da propriedade do imóvel para o poder público. As legislações de Curitiba e de Belo Horizonte vinculam a concessão da TDC para proprietários que “secomprometam” a realizar obras de restauração ou necessárias à conservação desses imóveis. Tal condicionante se opõe claramente à regra geral de que o proprietário de qualquer imóvel é obrigado a mantê-lo em bom estado de conservação. Tais obras, após alguns anos, serão outra vez necessárias, evidenciando os problemas de vincular a conservação à preservação de imóveis, na aplicação da TDC.

## 7 CONCLUSÕES

A pesquisa base para este trabalho teve o propósito de realizar comparações entre as experiências municipais no que diz respeito à regulamentação e implementação da TDC. A análise comparativa da regulamentação da TDC evidenciou diferenças e semelhanças nos diversos municípios, com resultados que indicam variações importantes nas formas de interpretação dos fundamentos da TDC.

Obtiveram-se análises importantes quanto a diversos aspectos do instrumento, que podem favorecer ou debilitar sua aplicabilidade. Ficou evidente que efeitos negativos da aplicação da TDC resultam de um conjunto de fatores, como equívocos conceituais e ausência de elementos importantes na regulamentação da TDC, com repercussões diretas na aplicação.

Este artigo teve como objetivo específico o exame de parâmetros essenciais presentes nas fórmulas de cálculo e nas fórmulas de equivalência contidas nas legislações municipais e destacou-se a reflexão quanto às suas bases de aplicação.

Foi possível reafirmar conclusões de outros trabalhos que verificaram que, em muitos casos, os conceitos que embasam o instrumento não estão bem entendidos no âmbito de um sistema de instrumentos de planejamento e gestão urbana, em especial quanto à adoção dos CA básico ou máximo na implementação do instrumento. Este e outros estudos evidenciam que a aplicação da TDC depende de que se considere o instrumento como parte

de um sistema coerente de política urbana, em que o CA básico, comum aos terrenos urbanos, reflita o entendimento coletivo das bases para o ordenamento da cidade e a distribuição de ônus e benefícios da urbanização; e que os limites máximos de edificabilidade adotados para a regulamentação e implementação de instrumentos de planejamento e gestão do solo, como a TDC, estejam vinculados a critérios urbanísticos.

Os resultados preliminares da investigação empírica indicam a superação de certas lacunas e imprecisões - verificadas em trabalhos anteriores - em legislações municipais ao longo das revisões das leis que tratam do instrumento, bem como a permanência de certos equívocos conceituais e operacionais que fragilizam uma implementação mais coerente das variadas formas de aplicação da TDC.

### REFERÊNCIAS

AMORIM, Ivana Costa de. “Instrumentos urbanísticos – a regra para poucos – Aplicação da Transferência do Direito de Construir em Nova Lima-MG” *In: Anais do XVI ENANPUR: Espaço, Planejamento e Insurgências*. Belo Horizonte: 2015.

AZEVEDO NETTO, Domingos T. *et al.* “O solo criado”, **C. J. Arquitetura**, Revista de Arquitetura, planejamento e construção, FC Editora, São Paulo, N. 16, pp. 9-11, 1977.

BRASIL. **Estatuto da Cidade**: Lei Federal n. 10257, de 10 de julho de 2001.

BACELLAR, Isabela. “Transferência do Direito de Construir como Alternativa à Desapropriação”, *In: LIBÓRIO, D.; FROTA, H. B. (Org.) Anais do 8º Congresso Brasileiro de Direito Urbanístico (IBDU)*. São Paulo: Everton Viana, 2016, pp. 1094-1113.

\_\_\_\_\_. **Transferência do Direito de Construir: questões e conflitos na aplicação do instrumento do Estatuto da Cidade**. Dissertação de Mestrado, Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal Fluminense, Niterói, 2007.

BACELLAR, Isabela; FURTADO, Fernanda. “Outorga onerosa do direito de construir e transferência do direito de construir como instrumentos complementares na gestão do uso do solo urbano”. *In: Anais do 7º Congresso Luso Brasileiro para o Planejamento Urbano, Regional, Integrado e Sustentável (PLURIS)*, Maceió/AL: Viva Editora, 2016.

BACELLAR, Isabela; FURTADO, Fernanda; NEWLANDS, Akhiris. **A experiência municipal recente com a Transferência do Direito de Construir no Brasil: imprecisões,**

**lacunas e oportunidades de aperfeiçoamento.** Trabalho apresentado no 3º *ConcresoIberoamericano de suelo urbano*, Curitiba, 23-25 de agosto de 2017.

BITENCOURT, Ana Paula Mota de. **A transferência do direito de construir para a preservação do patrimônio cultural: A experiência da cidade de Curitiba.** Dissertação Mestrado em Desenvolvimento Urbano, Coordenadoria de Pós-Graduação, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2005.

BRASIL. MINISTÉRIO DAS CIDADES. CONSELHO DAS CIDADES. **Resolução n. 34, de 01 de julho de 2005.** Brasília: Ministério das Cidades/Conselho das Cidades, 2005.

CENTRO DE ESTUDOS E PESQUISAS DE ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL; FUNDAÇÃO PREFEITO FARIA LIMA. **Carta do Embu**, Embu das Artes: CEPAM, 1976.

CIFFONI, Ana Lucia P. S. **Instrumentos da política pública para mudanças no uso e ocupação do solo: um estudo de Curitiba.** Dissertação de Mestrado, Programa de Pós-Graduação em Gestão Urbana da Pontifícia Universidade Católica do Paraná, 2011.

FURTADO, Fernanda. “Instrumentos para a gestão da valorização da terra: fundamentos, caracterização e desafios”. *In: CUNHA, E. M. P.; DE CESARE, C. M. (Orgs.) Financiamento das Cidades: Instrumentos Fiscais e de Política Urbana.* Brasília:Ministério das Cidades, 2007.

FURTADO, Fernanda; NEULANDS, Akhiris, **Transferência do Direito de Construir: mapeamento e análise da regulamentação normativa e de experiências municipais recentes.** Relatório final de pesquisa – PIBIC/UFF, 2017.

FURTADO, Fernanda, BIASOTTO, Rosane e MALERONKA, Camila. **Outorga Onerosa do Direito de Construir: caderno técnico de regulamentação e implementação.** Brasília: Ministério das Cidades, 2012.

FURTADO, Fernanda; BACELLAR, Isabela. “Transferência do Direito de Construir aplicada a planos e projetos urbanos para áreas centrais. *In: Anais do III Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo (ENANPARQ).* São Paulo: Universidade Presbiteriana Mackenzie; Campinas: Pontifícia Universidade Católica de Campina, 2014.

FURTADO, Fernanda; REZENDE, Vera; OLIVEIRA, Maria Teresa; JORGENSEN, Pedro; BACELLAR, Isabela (2007): “Outorga Onerosa do Direito de Construir: panorama e

avaliação de experiências municipais”. *In: Anais do 12º Encontro da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional (ENANPUR)*, 21-25 de maio de 2007, Belém, Universidade Federal do Pará.

POLUCHA, Ricardo S. “Variações na prática dos instrumentos de solo criado: Cota de Potencial Construtivo de Curitiba”, *In: Anais do 17º Encontro da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional (ENANPUR)*. São Paulo: ENANPUR; FAU/USP, 2017.

RABELLO, Sonia. “Propriedade, Direito de Construir e Estatuto da Cidade”. *In: Jornal Carta Forense*, 2010. Disponível em <https://jusconstitucional.wordpress.com/2010/05/18/direito-de-propriedade-funcao-social-da-cidade-e-direito-de-construir/>, acesso em 01 de maio de 2018.

\_\_\_\_ “O Conceito de ‘Justa Indenização’ nas Expropriações Imobiliárias Urbanas: Justiça Social ou Enriquecimento sem Causa?”. *In: Revista Forense*, vol. 388, pág. 221-235. Rio de Janeiro, 2007.

REZENDE, Vera L. F. M.; FURTADO, Fernanda; JORGENSEN, Pedro; OLIVEIRA, Maria Teresa C. “A outorga onerosa do direito de construir e o solo criado uma necessária avaliação das matrizes conceituais”. *In: Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais – ANPUR*, v. 11, N. 2, pp. 51-71, 2009.

ROLNIK, Raquel (Org.). **Estatuto da Cidade: Guia para implementação pelos municípios e cidadãos**. 2 ed. Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2002.

SILVA, Alexandro F. C. “*Preservação e Instrumentos urbanísticos: os avanços e limites da Transferência do Direito de Construir em Natal – RN*”. *In: Anais III Seminário Nacional sobre o Tratamento de Áreas de Preservação Permanente em Meio Urbano e Restrições Ambientais ao Parcelamento do Solo*. Universidade Federal do Pará, Belém, 10- 13 set. de 2014.

TRIBUNAL DE CONSTAS DOS MUNICÍPIOS DO ESTADO DA BAHIA – TCM. **Auditoria especial relativa a uso de transferência do direito de construir – TRANSCON: Processo nº TCM 12628-10**. Relator Cons. Raimundo Moreira, Salvador, 2013.

UZON, Néia. “TransferenciadelDerecho de Construir: La experiencia de Porto Alegre, Brasil. *In*:SMOLKA, Martim; FURTADO, Fernanda (Eds.)**Instrumentos notables de políticas de suelo en América Latina**. Quito, Ecuador, Lincoln Institute of Land Policy, 2014, p.