



EIXO TEMÁTICO:

- | | | |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Ambiente e Sustentabilidade | <input type="checkbox"/> Crítica, Documentação e Reflexão | <input type="checkbox"/> Espaço Público e Cidadania |
| <input checked="" type="checkbox"/> Habitação e Direito à Cidade | <input type="checkbox"/> Infraestrutura e Mobilidade | <input type="checkbox"/> Novos processos e novas tecnologias |
| <input type="checkbox"/> Patrimônio, Cultura e Identidade | | |

Transferência do Direito de Construir aplicada a planos e projetos urbanos para áreas centrais

Transferable Development Rights

Transferencia de Potencialidad de Desarrollo

FURTADO, Fernanda (1);

BACELLAR, Isabela (2)

(1) Professora Doutora, Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo - PPGAU, Escola de Arquitetura e Urbanismo - EAU, UFF, Niterói, RJ, Brasil; email: fer.furtado321@gmail.com

(2) Professora Doutora, Universidade do Grande Rio - UNIGRANRIO, Curso de Arquitetura e Urbanismo; Pós-Doutoranda Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo - PPGAU, Escola de Arquitetura e Urbanismo - EAU, UFF, Niterói, RJ, Brasil; email: isabelabacellar.arq@gmail.com

Transferência do Direito de Construir aplicada a planos e projetos urbanos para áreas centrais

Transferable Development Rights

Transferencia de Potencialidad de Desarrollo

RESUMO

Inserido no tema dos planos e projetos urbanos para a reabilitação de áreas centrais e para a realização de grandes intervenções urbanas nessas áreas, este trabalho tem como objeto de estudo a Transferência do Direito de Construir (TDC). Trata-se de um dos instrumentos estabelecidos pelo Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257 de 2001), à disposição da política urbana municipal, o qual possibilita a utilização de direitos construtivos vinculados a um determinado imóvel em outros terrenos. Mediante a análise e a elaboração sobre os conceitos que embasam este instrumento, objetiva-se compreender melhor as possibilidades e alcances de sua aplicação no Brasil. São abordados critérios operacionais relativos à sua aplicação e avaliadas as possibilidades quanto à regulamentação e à implementação da TDC. Almeja-se construir o reconhecimento de que a TDC pode ser acionada para conjugar uma solução adequada para duas grandes classes de problemas que se apresentam em planos e projetos urbanos para áreas centrais e periferias imediatas: por um lado, encaminhar a reinserção social de terrenos e imóveis vazios que, em geral, contam com boas condições de infraestrutura urbana e, por outro lado, promover a justa distribuição dos benefícios e ônus da urbanização.

PALAVRAS-CHAVE: Transferência do Direito de Construir, projetos urbanos, áreas centrais, Estatuto da Cidade, política urbana municipal

ABSTRACT

Inserted into the theme of urban plans and projects for the rehabilitation of central areas and the realization of large urban interventions in these areas, this work has as its object the study of the Transferable Development Rights (TDC). This is one of the instruments established by the Estatuto da Cidade (Law no. 10.257/ 2001), for municipal urban policy, which allows the use of building rights tied to a particular property in other property. Through the analysis and elaboration on the concepts underlying this instrument, the objective is to better understand the possibilities and scope of its application in Brazil. Operational issues for its application are discussed and evaluated the possibilities about regulation and implementation of the TDR. Intention is to build recognition of the TDC can be triggered to combine a suitable solution for two major classes of problems that arise in urban plans and projects for immediate peripheries and central areas: firstly, the social rehabilitation of land and vacant properties that, in general, have good conditions of urban infrastructure and, secondly, to promote fair distribution of benefits and burdens of urbanization.

KEY-WORDS: *Transferable Development Rights, urban design, central areas, Estatuto da Cidade, urban policy*

RESUMEN

Insertado en el tema de los planes y proyectos urbanos para la rehabilitación de áreas centrales y la realización de grandes intervenciones urbanas en estas áreas, este trabajo tiene como objeto de estudio la Transferencia de Potencialidad de Desarrollo (TPD). Este es uno de los instrumentos establecidos por el Estatuto de la Ciudad (Ley n º 10.257 de 2001), para la política urbana municipal, que permite el uso de los derechos de construcción vinculados a una propiedad particular en otras tierras. A través del análisis y la elaboración de los conceptos que subyacen a este instrumento, el objetivo es comprender mejor las posibilidades y el alcance de su aplicación en Brasil. Criterios operacionales para su aplicación son discutidos y son evaluadas las posibilidades acerca de la regulación y aplicación de la TDC. La intención es construir el reconocimiento de la TPD puede ser activada para combinar una solución adecuada para



dos clases principales de los problemas que se plantean en los planes y proyectos urbanos para periferias inmediatas y las áreas centrales: en primer lugar, reenviar la rehabilitación social de la tierra y propiedades vacantes que, en general, tienen buenas condiciones de la infraestructura urbana y, en segundo lugar, promover la distribución equitativa de beneficios y cargas de la urbanización.

PALABRAS-CLAVE: *Transferencia de Potencialidad de Desarrollo, proyecto urbano, áreas centrales, Estatuto da Cidade, política urbana*

INTRODUÇÃO

Inserido no tema dos planos e projetos urbanos para a reabilitação de áreas centrais e para a realização de grandes intervenções urbanas nessas áreas, este trabalho tem como objeto de estudo a Transferência do Direito de Construir (TDC). Trata-se de um dos instrumentos estabelecidos pelo Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257 de 2001), à disposição da política urbana municipal, o qual possibilita a utilização de direitos construtivos vinculados a um determinado imóvel em outros terrenos.

Mediante a análise e a elaboração sobre os conceitos que embasam este instrumento, objetiva-se compreender melhor as possibilidades e alcances de sua aplicação. Embora já seja usual a presença da TDC em Planos Diretores Municipais ou em outras legislações que os complementem, ainda não são representativos os casos de cidades brasileiras que efetivamente aplicam este instrumento, e quando o fazem, na grande maioria dos casos, se utilizam de um recorte restrito para a sua aplicação.

O que se pretende verificar neste trabalho são as potencialidades da utilização da TDC como mais um instrumento que possa colaborar para a preservação de áreas centrais de valor histórico, artístico ou cultural e suas periferias imediatas, complementando políticas públicas como uma das soluções para a prática das desapropriações, quando for o caso, ou como um incentivo à conservação dos imóveis pelos proprietários.

Os centros antigos e suas periferias imediatas, em muitas cidades, enfrentam dificuldades de reinserção na dinâmica urbana contemporânea, observando-se na atualidade um esvaziamento econômico dessas áreas, o qual teve origem, entre outros fatores, na substituição do modelo de pequenas indústrias e comércios por outro perfil de negócio, que demandava condições logísticas diferentes das encontradas nessas áreas. Enquanto nas áreas mais recentemente incorporadas aos centros urbanos ou nas inteiramente renovadas os terrenos vêm sendo utilizados com novos padrões de uso e aproveitamento, nas áreas mais tradicionais verifica-se na maioria dos casos uma paralisação do mercado. Nestas áreas, as transformações econômicas, aliadas a uma legislação urbanística cada vez mais restritiva – em alguns casos de cunho protecionista tendo em vista o patrimônio cultural edificado, trouxe como consequência a degradação dos imóveis, seu abandono ou sua subutilização.

Como resultado, quase todas as cidades de maior porte no Brasil dispõem de muitas áreas ociosas, em geral centrais, hoje pendentes de regularização fundiária ou fiscal. Em vista destas pendências elas permanecem degradadas, sem uso ou subutilizadas. Este problema recorrente pode ser entendido a partir da noção de que o uso do solo urbano em geral, e mais concretamente a utilização dos lotes urbanos, obedece a ciclos de vida (ABRAMO, 2007). Na dinâmica da urbanização, os terrenos passam sequencialmente por processos como o parcelamento, a edificação, o adensamento, a verticalização, alterações de uso e atividades incorporadas aos lotes urbanos. Porém, ao fim de cada ciclo, o uso e o aproveitamento de determinados imóveis podem passar a ser considerados inadequados.



A área central do Rio de Janeiro retrata a situação descrita. A região portuária, por exemplo, sofreu um esvaziamento populacional e degradação decorrente da obsolescência da estrutura portuária e da expansão da cidade e mudança das classes dominantes para a zona sul da cidade¹. Após um longo período de abandono pela administração pública, a área portuária e suas adjacências foram objeto de diversos estudos com o objetivo de reverter a condição de degradação. Algumas ações para a renovação dessas áreas na cidade envolveram os governos federal, estadual e municipal².

No entanto, a solução para a reversão do estado de deterioração não se limita à intervenção pública de grande escala, havendo a necessidade da colaboração dos proprietários dos imóveis para isso. Muitos imóveis encontram-se em situações jurídicas indefinidas, como a propriedade do imóvel, ou com dívidas que acabam por inviabilizar que o proprietário do imóvel invista em obras de recuperação ou conservação da edificação.

Esse trabalho busca averiguar as potencialidades para a aplicação TDC, de forma mais abrangente, para a preservação ou aquisição de imóveis em áreas centrais e periferias imediatas degradadas da cidade do Rio de Janeiro, locais estes dotados de significado histórico, com localização estratégica e disponibilidade de infraestrutura e serviços. Temos como referência não só nos casarões das áreas centrais, mas também os imóveis (galpões, etc.) industriais, como ocorre nos eixos rodoviários de acesso ao centro da cidade.

A utilização da TDC vem como uma possibilidade para ampliar o alcance das políticas e intervenções de reabilitação dessas áreas e imóveis, colaborando para a ampliação da disponibilidade de terra urbanizada, regularizada e bem localizada e, ao mesmo tempo, para a recuperação do acervo edilício de valor histórico.

1 A TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

O instrumento da TDC consiste, basicamente, na autorização pela administração pública municipal para que o proprietário de um determinado terreno possa exercer o direito de edificar em outro local distinto, ou aliená-lo para este fim, sendo o direito gravado em outra propriedade.

O Estatuto da Cidade institui os critérios básicos para que os municípios brasileiros apliquem o instrumento, podendo a TDC ser utilizada em caso de imóveis considerados necessários para fins de implantação de equipamentos urbanos e comunitários, preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural, ou quando servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social³.

A previsão legal da TDC na lei federal traz as definições básicas para a aplicação do instrumento, deixando a cargo das administrações municipais o estabelecimento das

¹ Conforme Magalhães, o processo de esvaziamento do centro do Rio de Janeiro foi parcial. Apesar das centralidades representadas pelos centros de bairros, “[...] o Centro permaneceu sendo o principal da cidade, coincidindo espacialmente com a área de urbanização mais antiga” (2008, p: 41)

² A publicação do MINISTÉRIO DAS CIDADES e da Agência Espanhola de Cooperação Internacional (2008) traz um breve histórico sobre diversas propostas para a área (p: 123 e seg.). MOREIRA (2004) também aborda diversos planos para a região portuária do Rio de Janeiro.

³ Lei Federal nº 10257/ 2001, art. 35, I a III e parágrafos.

condições específicas para a sua implementação, como o limite dos direitos construtivos passíveis de serem transferidos e a delimitação das áreas receptoras e doadoras, entre outros critérios. Ou seja, cabe ao município definir as regras e espacializar a aplicação do instrumento.

As origens do instrumento estão relacionadas com o conceito do Solo Criado⁴, cuja concepção original parte do entendimento da necessidade do equilíbrio de densidade entre as áreas construídas e as áreas livres disponíveis na cidade. Para a criação das áreas livres, esse preceito prevê a doação dos terrenos ao poder público, sendo os direitos construtivos - iguais à área do terreno doado, pelo critério do coeficiente de aproveitamento unitário – transferidos para outros terrenos.

Na década de 1970, quando das primeiras discussões sobre o Solo Criado no Brasil, alguns autores o relacionavam com a TDC. Contador (1977) recomendava a ampliação do modelo deste instrumento com a incorporação da TDC que, segundo o autor, não foi utilizada conjuntamente por questões de simplicidade. Inclusive, em 1976, a Carta de Embu⁵, ao tratar do Solo Criado, traz duas conclusões referentes à TDC:

- 2.1. O proprietário de imóvel sujeito a limitações administrativas, que impeçam a plena utilização do coeficiente único de edificação, poderá alienar a parcela não-utilizável do direito de construir.
- 2.2. No caso de imóvel tombado, o proprietário poderá alienar o direito de construir correspondente à área edificada ou ao coeficiente único de aproveitamento.

Na mesma época, especialistas (Azevedo Netto et al, 1977) propõem três novos instrumentos importantes para controle do solo, baseados no conceito do Solo Criado: (1) coeficiente de aproveitamentos único, (2) proporcionalidade entre áreas construídas e áreas de uso público, e (3) a transferência do direito de construir. Estes conceitos podem ser relacionados dois a dois, na constituição dos fundamentos da Outorga Onerosa do Direito de Construir (1 e 2) e da TDC (1 e 3).

O coeficiente de aproveitamento único é, em última análise, a fixação de um mesmo e igual coeficiente para todos os terrenos, num município, numa região ou até mesmo num país. Em conseqüência, o direito de construir estaria limitado a uma determinada quantia proporcional à área do terreno. A construção a mais do que esse direito somente seria possível através da transferência do direito de construir de outra área. (p: 10)

A TDC vem sendo adotada no Brasil e em outros países de formas diversas. Apresentamos e discutimos a seguir algumas dessas formas.

2 MODALIDADES DE ENTENDIMENTO E APREENSÃO DA TDC

Uma classificação básica das diferentes formas de utilização do instrumento considera variações quanto ao modo como os direitos são utilizados (Transferência direta ou indireta), quanto às finalidades de sua utilização (Compensação por restrições ou pagamento de indenizações) e quanto à forma de controle (Controle público direto ou compra e venda entre particulares).

⁴ Na investigação quanto às origens da TDC, aparentemente, a origem conceitual brasileira da TDC é bastante próxima à da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), sendo possível afirmar que aquele instrumento, no que se refere ao Brasil, está contido nos fundamentos deste, partindo do entendimento de que a OODC derivou-se do Solo Criado. Importa salientar que não há unanimidade quanto aos diversos aspectos aqui apresentados.

⁵ Documento consagrado na literatura como definidor das condições de uso desses instrumentos.



Essa variedade de formas de utilização representa a versatilidade do instrumento e mostra sua aplicação em diversas situações conforme as necessidades específicas de cada caso.

TRANSFERÊNCIA DIRETA OU INDIRETA (TÍTULOS)⁶

A TDC pode ser realizada de duas formas no que diz respeito à utilização do potencial construtivo. Uma delas é a forma direta, na qual o potencial construtivo deve ser diretamente materializado em outro terreno, ou outra porção do mesmo terreno, sem a geração de títulos que possibilitem a transação entre particulares.

A transferência direta pode envolver imóveis distintos, sendo um deles o imóvel "doador" do potencial construtivo e, o outro, o "receptor" do potencial construtivo. Neste caso, o potencial construtivo é alocado em outro imóvel, na mesma zona ou não. Na transferência direta, a TDC pode também ser realizada em um mesmo terreno, quando parte dele é doada ao poder público ou quando incide sobre esta parte uma restrição normativa que impeça o seu aproveitamento construtivo. Neste caso, o proprietário é autorizado a construir na parte remanescente, além do permitido naquela porção do terreno, o equivalente aos direitos de construir da parte doada ou gravada⁷.

A transferência indireta, por sua vez, ocorre com a emissão de títulos que representam os direitos construtivos não utilizados pelo proprietário. Esses títulos são emitidos pelo poder público e entregues ao proprietário, o qual, mediante regras que podem variar conforme as definições municipais do instrumento, pode comercializar tais títulos com outros particulares, que por sua vez poderão exercer os direitos de construir correlatos em outros terrenos, respeitada a normativa municipal relativa aos parâmetros de uso do solo e índices construtivos para cada área da cidade.

A transferência direta possui antecedentes no Brasil que remontam às primeiras décadas do século XX, sendo bastante usual a viabilização de recuos definidos em projetos de alinhamento mediante a concessão, pelo poder público, da utilização dos direitos construtivos no remanescente de terrenos lindeiros a obras públicas, criação e alargamento de vias. A transferência indireta, por sua vez, é o caso mais propriamente definido pelo Estatuto da Cidade, apesar de haver vários casos de sua utilização anteriormente à norma federal.

FINALIDADES DE UTILIZAÇÃO: COMPENSAÇÃO POR RESTRIÇÕES, INCENTIVO À PRESERVAÇÃO DE IMÓVEIS OU PAGAMENTO DE INDENIZAÇÕES

A TDC é comumente utilizada como uma forma de compensar aqueles proprietários cujos imóveis sofreram algum tipo de restrição construtiva para fins de proteção ambiental ou do patrimônio edificado. Outro propósito é o da aquisição pública de imóveis de interesse público (ambiental, preservação do patrimônio ou regularização fundiária), como alternativa à desapropriação.

Citamos aqui dois exemplos emblemáticos de compensações por restrições; um com a manutenção do imóvel pelo proprietário e o outro com a transmissão do terreno para o poder público: o caso do *Grand Central Terminal*, em Nova Iorque, e o do Parque Dois Irmãos, no Rio

⁶ Sob esse aspecto, os títulos de TDC guardam semelhanças com os Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC), mecanismo também previsto no Estatuto da Cidade.

⁷ José Afonso da Silva (2006) denomina essas situações como transferência interlocativa e transferência intersubjetiva.



de Janeiro. O primeiro, para a preservação de uma edificação de valor histórico, como forma de compensação por restrições, e o outro, do Parque Dois Irmãos, para a criação de um parque e preservação da paisagem. Esses dois casos exemplificam a transferência entre diferentes donos de terrenos e entre terrenos do mesmo proprietário, respectivamente.

Em 1967, é iniciado, em Nova Iorque, um embate entre a companhia ferroviária *Penn Central Transportation Co.*, proprietária da *Grand Central Terminal* e a *Landmarks Preservation Commission*. Por localizar-se numa das áreas mais valorizadas da cidade, a estação de trens - edificação histórica, parte da memória coletiva da população da cidade - passou a sofrer as pressões do mercado para a sua demolição. No local, seria construído um edifício de escritórios com cinquenta e nove andares (SCHNIDMAN, 1978).

Foi instaurado um processo judicial, cuja decisão final em 1977 foi pela preservação da edificação histórica, com a condenação da Cidade de Nova Iorque a oferecer uma compensação pelo dano causado pela negação de uma licença de edificação da torre de escritórios por sobre a estação (que já estava em vias de ser indicada para tombamento), garantindo à companhia ferroviária os direitos de desenvolvimento (construção) em terrenos adjacentes, segundo um projeto desenvolvido em acordo com o poder público para a distribuição desses direitos em diversos terrenos da mesma zona urbana da cidade. Estes direitos foram exercidos com o uso do instrumento *Transferable Development Rights*, que corresponde à TDC.

O caso do Parque Dois Irmãos, no Rio de Janeiro, apesar de não ter sido utilizado o instrumento da TDC, mas sim a Operação Interligada⁸, constitui-se em um exemplo de transferência de direitos construtivos, neste caso para outros terrenos do mesmo proprietário.

A área onde é hoje o Parque Dois Irmãos foi definida como de interesse para a preservação do meio ambiente, tendo sido doada ao poder público para a criação do parque público. Como contrapartida pela doação da gleba denominada "Chácara do Céu", o proprietário recebeu o direito ao aumento de índices de edificabilidade em outro terreno de sua propriedade para a execução de um empreendimento de uso misto na Avenida Sernambetiba - Lote 2 do PAL 43.988 (XAVIER, 2011).

A TDC também vem sendo utilizada para suprir a deficiência na obtenção de recursos necessários à desapropriação, sobretudo na implantação de artérias viárias, em casos em que a propriedade é transferida para o poder público. A utilização da TDC com esse propósito desonera os cofres públicos, com a economia de recursos que teriam que ser desembolsados pelos municípios para o pagamento das desapropriações. Além disso, essa opção confere maior agilidade em relação ao processo de desapropriação propriamente dito, além de reduzir os riscos da incorporação da valorização gerada pela obra pública, o que usualmente resulta em aumentos do custo previsto para as indenizações.

O caso de Porto Alegre destaca-se como um exemplo paradigmático, no qual a TDC foi, ainda antes da edição do Estatuto da Cidade, usada em grande escala pelo Município, como forma de aquisição dos terrenos necessários para a execução de uma grande obra viária - a 3ª Avenida Perimetral.

⁸ A TDC não constava do Plano Diretor. A Operação Interligada estava regulamentada no município pela Lei Complementar nº 2.128, de 18 de abril de 1994.



Conforme Uzon (2013, p:7), “Uma das maiores preocupações com o desafio de adquirir uma quantidade tão grande de imóveis cujos proprietários possuíam uma gama tão variada de poder aquisitivo e de capacidade de entendimento do mercado novo que estava sendo proposto, eram definitivamente os prazos para essas aquisições”. A autora destaca que o sucesso na aplicação do instrumento, que agilizou a posse formal dos terrenos pelo poder público, exigência esta do Banco Interamericano de Desenvolvimento, financiador da obra, acabou por resultar na ampliação do objeto do contrato inicial, com a inclusão de outras obras importantes para a cidade.

CONTROLE DAS TRANSAÇÕES DE TDC

As transações de TDC podem ser realizadas com maior ou menor controle do poder público. Em casos de maior controle público, a administração local pode criar estruturas administrativas que são responsáveis pela comercialização dos direitos de construção advindos de TDC. A atuação pública é também realizada mediante a anotação na escritura pública do recebimento do potencial adicional de construção ou como gravame, em casos de concessão de TDC condicionada à preservação ou restauração da edificação histórica.

Um exemplo de controle direto é o de *Auckland City*, na Nova Zelândia, onde um sistema de TDC foi implementado em 1974, com a aprovação do *Auckland City Central Area Plan* (Plano para a Área Central da Cidade de Auckland). O propósito seria a proteção das edificações de interesse histórico ou arquitetônico, servindo o instrumento como um incentivo aos proprietários de edificações mais antigas. No entanto, somente em 1987, com o *Revised District Scheme* (Revisão do Processo Distrital), o mecanismo passou a ser efetivamente utilizado, após ser sanada a lacuna referente à base sobre a qual os direitos de desenvolvimento deveriam ser calculados. Com a revisão do plano, os construtores passaram a receber um bônus, na forma de uma licença de densidade extra, ao comprar direitos negociáveis de proprietários de imóveis a serem preservados. Um dos fatores-chave para o desenvolvimento do sistema foi a intermediação das transações pela administração municipal, através de um ‘banco’ de direitos de desenvolvimento, estocando direitos e liberando-os segundo a demanda (RENARD, 2001, p: 96).

No México, a *Transferencia de Potencialidad de Desarrollo* foi introduzida pelo Governo do Distrito Federal no final da década de 1980, com o propósito de financiar o resgate do Centro Histórico da Cidade do México.

Basicamente, a versão mexicana da TDC consiste na venda de privilégios de construção (densidades) de proprietários de uma zona “emissora”, que não podem exercer o potencial de construção, em virtude da incompatibilidade com a infraestrutura instalada e pela limitação ao exercício do direito de construir provinda da proibição pelo poder público da demolição de edifícios históricos. Os proprietários de imóveis em zonas “receptoras” adquirem tais privilégios para exercerem o direito de construir, com uma maior densidade em áreas onde há demanda do mercado imobiliário para tal, sendo necessária a autorização do poder público. A inovação a ser considerada no caso mexicano consiste na adoção, por parte do governo local, de uma posição negociadora entre os interesses individuais e os coletivos, garantindo a aplicação de uma parte dos recursos arrecadados através das operações de TDC nos espaços públicos da zona onde se localiza o imóvel que concedeu os direitos construtivos.

Os direitos de construir provenientes de um imóvel cedente podem circular mediante a compra e venda, por particulares, de títulos ou direitos negociáveis. Nesse tipo de transação,

não há arrecadação pecuniária por parte do poder público, que atua somente concedendo a autorização para tal. Ou seja, não é o poder público que retém e comercializa os direitos, havendo apenas uma regulação pública indireta.

Exemplo dessa forma de transação seria uma negociação pelo espaço aéreo sobre uma edificação de pequeno porte, por interesse de imóvel vizinho cujo proprietário deseje abrir janelas na empena limítrofe ou para garantir a disponibilidade de uma vista desejada. Nesse caso, o acordo deve ser ratificado por uma instituição pública. Outro exemplo seria o caso já citado de Porto Alegre, no qual os títulos são comercializados livremente, apenas com a mediação do poder público para a correspondência econômica entre áreas emissoras e áreas receptoras.

3 QUESTÕES CONCEITUAIS E PARA A APLICABILIDADE DA TDC

QUESTÕES CONCEITUAIS

Busca-se, neste item, retomar algumas questões conceituais que afetam a implementação da TDC, como base para avaliar as suas consequências e os desafios presentes no caso da utilização deste instrumento como parte do ferramental para a reabilitação e transformação de áreas centrais e periferias imediatas. Pode-se afirmar que a TDC relaciona-se com questões ainda controversas quanto à sua concepção, o que acaba por contribuir para a própria complexidade da aplicação do instrumento⁹.

Dentre as questões mais evidentes, encontram-se: i) a titularidade do direito de construir; ii) as limitações administrativas e urbanísticas ao exercício do direito de construir; iii) em quais casos caberia algum tipo de compensação em face dessas limitações; iv) a delimitação dos direitos de construir passíveis de transferência; v) a possibilidade de que as transações da TDC sejam realizadas mediante a emissão de títulos ou certificados de direitos de construir; vi) a possibilidade da livre transação desses títulos, desvinculados de um terreno; vi) a possibilidade das transações de títulos serem realizadas entre particulares indefinidamente, sem que os direitos de construir se materializem em terrenos.

Em primeiro lugar, é importante destacar que a TDC está baseada na ideia da separação entre o direito de propriedade do direito de construir, ou ao menos parte deste direito, guardando semelhanças com as bases conceituais de outros instrumentos jurídico-urbanísticos, como a *Otorga Onerosa do Direito de Construir* (REZENDE et al, 2013) e o *Direito de Superfície* (LIRA, 1982).

Uma questão correlata que permeia toda essa discussão é sobre a titularidade do direito de construir, ou seja, a quem pertence o direito de construir. A resposta a essa pergunta pode ser indicada por duas interpretações:

- (a) o direito à edificabilidade como uma concessão pública, determinada por índices construtivos decorrentes dos planos urbanísticos, ao proprietário de uma determinada parcela do solo, para edificar no espaço aéreo pertencente à coletividade;
- (b) o direito a uma determinada edificabilidade como um direito inerente à propriedade urbana e pertencente ao dono do terreno.

⁹ Para uma análise mais aprofundada dessas questões, consultar BACELLAR, 2007.

Independentemente de qualquer resposta sobre a sua natureza, o direito de construir, ao fim, é concedido ao proprietário, que irá exercê-lo segundo as regras de um determinado arcabouço regulatório urbanístico. Ainda assim, não pode ser estabelecido um limite nítido entre estas duas direções, uma vez que se pode discutir a titularidade desse direito em relação ao coeficiente de aproveitamento básico e os limites máximos de edificação¹⁰ (RABELLO, 2006).

Essa concessão, no entanto, não é irrestrita. Como espécie do gênero limitação administrativa, as limitações urbanísticas, sem produzirem um total aniquilamento da propriedade, nas suas manifestações essenciais de uso, gozo e disponibilidade da coisa, não atingem o direito de propriedade em si, mas sim condicionam o exercício de direitos individuais em prol dos interesses da coletividade (MEIRELLES, 2003). Assim, os índices construtivos, da mesma maneira que conferem o direito de edificar, restringem o exercício do mesmo direito, através do estabelecimento dos limites máximos de edificabilidade.

De forma geral, podem ser identificadas duas situações distintas quanto à compensação ou não por restrições urbanísticas ao direito de construir decorrentes do processo de planejamento urbano ou da necessidade de preservação de patrimônio histórico, artístico, cultural ou ambiental.

A primeira, na qual estão baseados os sistemas legais dos Estados Unidos e da Nova Zelândia, por exemplo, prevê indenizações aos proprietários nos casos em que as restrições administrativas ao direito de construir acarretam uma perda substancial do valor do imóvel. Percebe-se, nesses casos, que o instrumento da TDC é utilizado explicitamente como uma forma de compensação econômica aos proprietários cujos imóveis foram afetados pelas limitações. Nesse modelo, o aspecto da compensação financeira colabora para tornar mais aceitáveis as regulamentações restritivas ao direito de construir que podem levar a uma perda de valor de mercado do terreno urbano (RENARD, 2001).

Já no Brasil, como na maior parte dos sistemas legais europeus ocidentais, as restrições ambientais e patrimoniais baseiam-se no princípio da não compensação, considerando-se a preponderância do interesse público sobre o domínio privado. No caso de perda de conteúdo econômico, contudo, é preciso verificar sob quais justificativas seria razoável a concessão de algum tipo de compensação ao proprietário. Cabe analisar as situações caso a caso, o que exige a separação em vista de duas situações: interferência ou restrição generalizada sobre várias propriedades e interferência ou restrição individualizada sobre um determinado imóvel.

Em geral, há o entendimento de que se houver redução dos índices urbanísticos que ocorra de forma generalizada em uma determinada zona urbana, não cabe qualquer tipo de indenização, uma vez que se trata de limitação urbanística incidente de forma não individual. O direito estabelecido num determinado contexto regulatório municipal não se configura como direito de propriedade aos índices construtivos. Na verdade, o proprietário teria direito àqueles índices, ora rebaixados, quando e se os consolidasse em forma de construção, transfigurando-se o direito de construir em direito de propriedade sobre a edificação (SILVA, 2006).

¹⁰ O coeficiente de aproveitamento básico, que corresponde ao conceito da Outorga Onerosa do Direito de Construir, define o potencial construtivo que garante o mínimo direito ao uso e gozo da propriedade urbana, o qual o proprietário do terreno tem o direito de edificar gratuitamente. Os limites máximos de edificabilidade são dados pela normativa urbanística municipal.

Por outro lado, se a restrição atingir individualmente a um determinado imóvel, questiona-se se haveria equidade em caso de um proprietário arcar sozinho com a redução do valor do seu patrimônio em causa de interesse ou necessidade pública¹¹.

Por exemplo, um imóvel de valor histórico, em bom estado de conservação, pode agregar valor econômico à propriedade, principalmente quando este for utilizado para fins comerciais. Como situação diversa, pode-se trazer como exemplo o caso de uma propriedade que seja declarada como de preservação ambiental, e onde fiquem proibidas quaisquer interferências que alterem a paisagem, como, por exemplo, edificações. Esvaziado assim o conteúdo econômico da propriedade, cabe ao proprietário arguir pela desapropriação com a correspondente indenização.

Os exemplos apresentados são casos evidentemente bastante distintos e caberia uma reflexão quanto à possibilidade da concessão de algum tipo de compensação. Se entendido ser devido algum tipo de compensação, cabe ainda arguir se esta deveria ser efetuada em dinheiro ou se poderia haver a opção pela concessão da TDC. Caso seja utilizada a concessão da TDC, o Estatuto da Cidade autoriza a posterior alienação do direito de construir. Aqui, indaga-se quanto à possibilidade dessa transação ser realizada desvinculada de um terreno real, ou seja, sem o imediato aproveitamento dos direitos de construir em outro terreno.

Se for entendido que os direitos de construir negociáveis podem existir desvinculados de um terreno, questiona-se ainda se as transações poderiam ser realizadas por diversas vezes entre particulares. Devem ser analisadas as consequências desse “mercado virtual” de direitos de construção, por certo tempo desvinculados de um terreno material.¹²

QUESTÕES DE APLICABILIDADE

Delimitação do potencial construtivo a ser transferido

Uma das questões fundamentais para a aplicação da TDC é a definição dos limites para a concessão da transferência de potencial construtivo, ou seja, a quantidade de direitos que pode ser transferida em relação aos coeficientes de aproveitamento do terreno definidos pela legislação municipal.

Ao tratar da TDC, o Estatuto da Cidade não faz qualquer menção aos coeficientes de aproveitamentos, sejam eles o coeficiente de aproveitamento básico ou os limites máximos de construção. Portanto, fica a cargo de cada administração municipal deliberar sobre esse aspecto da aplicação do instrumento.

Para a fixação desses limites, traz-se um ponto da discussão sobre outro instrumento: a OODC. Este consiste na cobrança de uma contrapartida, pela municipalidade, pelo direito de construção acima de um determinado coeficiente de aproveitamento básico, até os limites máximos estabelecidos pelo plano diretor municipal para cada área. Para Rabello (2005, p: 5),

¹¹ “[...] muitas vezes acontece que determinadas limitações vêm reduzir drasticamente a possibilidade do titular do domínio tirar um proveito razoável de uso ou gozo do bem. Nesse caso, não caberia ao proprietário se ressentir de um esvaziamento econômico sensível de sua propriedade, em função do interesse coletivo, arcando, sozinho, com todos os prejuízos. Fica-lhe ressalvado, nesta hipótese, o direito de pedir, judicialmente, uma indenização equivalente ao prejuízo sofrido, em função da garantia constitucional ao direito de propriedade” (RABELLO, 1981, p:185).

¹² Esta sistematização foi apresentada inicialmente em BACELLAR (2007).

"... o índice básico se relaciona com o aproveitamento mais elementar do imóvel, o mínimo útil da propriedade, seu direito básico de utilização econômica, equitativamente atribuído, ao menos no seu aspecto econômico, aos proprietários das propriedades imobiliárias urbanas pelo poder público". Esse entendimento também deve ser considerado para a TDC.

A mensuração do potencial a ser transferido pode ser realizada através de fórmulas de cálculo, as quais explicitam a relação entre o potencial a ser transferido, o coeficiente de aproveitamento básico e os limites máximos. A fórmula de cálculo deve também considerar as áreas transmissoras e receptoras, de modo a reconhecer as diferenças de preços dos terrenos. A quantidade relativa de direitos deve ser inversamente proporcional aos preços dos terrenos. Assim, grosso modo, a um local em que o terreno valha o dobro de outro local deve corresponder a metade do potencial construtivo transferido.

Além disso, é necessário estabelecer como e sob quais condições será considerada a área construída já existente no imóvel cedente para fins de concessão da TDC, ou seja, se serão transferidos todos os direitos construtivos previstos para o imóvel ou somente o que corresponda à parte que não foi edificada. É importante, neste caso, considerar de modo diferenciado os casos nos quais há a transmissão da propriedade para o poder público e aqueles em que o proprietário permanece com o imóvel.

Há também a possibilidade de inserção de fatores de incentivo na fórmula de cálculo para casos de utilização da TDC nas desapropriações amigáveis e doações, como propõe o PL 688/2013, de São Paulo, relativo ao novo plano diretor municipal em aprovação. Em Porto Alegre, nas negociações de terrenos para a execução da Av. 3ª Perimetral, foram considerados bônus aos títulos de direitos construtivos nos casos em que os proprietários aceitaram receber títulos de TDC em curto prazo.

Propriedade do imóvel após a concessão da TDC

A propriedade do imóvel, em casos de utilização da TDC, pode ser transferida ao poder municipal ou continuar com o proprietário. No primeiro caso, o poder público concede ao proprietário do imóvel o direito de edificar em outro terreno e o poder público passa a ser proprietário do imóvel. Na segunda possibilidade, a propriedade do imóvel não é transferida, mediante o compromisso de o proprietário não edificar além da área construída existente no momento, no caso de preservação de imóvel histórico, por exemplo, ou que não execute qualquer construção no terreno, para fins de preservação ambiental.

Na opção de não transferência da propriedade, é fundamental que a legislação da TDC defina obrigações de preservação do imóvel ou do ambiente natural, além das penalidades decorrentes do não cumprimento de tais obrigações. O Projeto de Lei do Plano Diretor Estratégico de São Paulo (PL 688/2013), por exemplo, prevê as duas possibilidades: a transmissão da propriedade para o poder público ou a manutenção do imóvel pelo proprietário. Nos casos em que não houver doação, recai, sobre proprietário que recebe o benefício da TDC, a obrigação de conservar o imóvel (art. 117, § 2º). Com a transmissão do imóvel para o poder público, a TDC acaba por ter a função de indenização em caso de desapropriação amigável, como coloca o PL 688/2013 (art. 119).

Áreas emissoras e receptoras e o equilíbrio das densidades construtivas

Na maioria das vezes, o que se observa é um entendimento unilateral da aplicabilidade da TDC, voltado apenas para as zonas emissoras desses direitos. Ou seja, há uma regulamentação

quanto às origens dos direitos construtivos passíveis de serem transferidos sem, no entanto, haver uma previsão quanto à forma ou ao local onde esses direitos serão alocados.

A importância de se definir diversos aspectos quanto às áreas ou imóveis receptores está na prevenção de sobredensidades indesejadas em imóveis específicos ou em uma determinada área, bem como para que seja garantida a utilização dos direitos construtivos advindos da TDC.

Assim, as zonas transmissoras e receptoras devem ser definidas conjuntamente. Há também a possibilidade de que o potencial construtivo a ser transferido deva ser utilizado na mesma área ou zona, com a finalidade de que seja mantida a densidade construtiva, de modo que não represente uma sobrecarga sobre a infraestrutura urbana instalada.

Em pesquisas realizadas sobre a aplicação da TDC e a OODC em municípios brasileiros (BACELLAR, 2007; FURTADO et al, 2007), foram identificados casos nos quais as construções ultrapassaram em grande medida os índices estabelecidos, decorrentes da acumulação da concessão de benefícios num mesmo imóvel. Em Goiânia, por exemplo, ocorreu uma extrapolação dos gabaritos e coeficientes de aproveitamento em virtude da utilização acumulada de direitos construtivos advindos da OODC e da TDC.

Pode-se concluir que o efeito da sobredensidade não planejada não estaria relacionado ao instrumento em si, mas sim à falta de planejamento prévio à implantação da TDC, em relação às estimativas sobre o potencial construtivo a ser recepcionado por cada imóvel, bem como pela elevação dos limites máximos de aproveitamento e dos gabaritos.

Relação da TDC com outros instrumentos da política urbana municipal

Tendo em vista a gama de instrumentos previstos pelo Estatuto da Cidade, há que se pensar nas possibilidades quanto à regulamentação e à implementação da TDC levando-se em conta a aplicação articulada do instrumento com a OODC, bem como a utilização de ambos de forma harmônica com a Operação Urbana Consorciada (OUC), uma vez que os três instrumentos compartilham a mesma base conceitual originada na noção de Solo Criado.

A aplicação conjunta da TDC e da OODC, por deficiências nesta necessária articulação, gerou alguns problemas em municípios brasileiros. Além do já mencionado problema de sobredensidade indesejada, a concorrência entre os dois instrumentos pode inibir a utilização de um ou outro, dependendo dos critérios e circunstâncias de sua regulamentação, como relatado nos casos de Salvador e Porto Alegre (FURTADO et al, 2006). Uma das possibilidades de articulação é a utilização de títulos de TDC como meio de pagamento de contrapartidas pela aplicação da OODC. Dessa forma, garante-se a demanda para a compra dos direitos e evita-se que a TDC seja utilizada extrapolando-se os parâmetros urbanísticos definidos para a zona. Para essa operacionalização, é importante que a legislação municipal estabeleça os critérios relativos à compatibilização entre os valores a serem pagos pela OODC, ou seja, pelos direitos adicionais de construção, e os relativos aos direitos construtivos transferidos pela TDC.

A TDC pode ser utilizada também no perímetro das OUC, segundo regras específicas da operação, principalmente como forma alternativa de indenização às desapropriações de terrenos necessários às obras viárias ou outros interesses públicos da OUC.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS: A TDC APLICADA A PLANOS E PROJETOS URBANOS EM ÁREAS CENTRAIS

As experiências de utilização da TDC no Brasil e em outros países demonstram que as possibilidades são amplíssimas, mas que a aplicação do instrumento depende da definição de diversas variáveis. Vários casos confirmam a viabilidade da TDC para a preservação de áreas centrais de valor histórico e/ou cultural.

É importante ter em mente que a aplicação do instrumento serve para propósitos diversos na linha de preservação de imóveis. Pode servir como um incentivo para a realização de obras de restauro ou manutenção; como forma de compensação em casos nos quais o imóvel não possua algum mecanismo de proteção, por inércia da administração pública; para a aquisição do imóvel por órgão público municipal.

Exemplos menos usuais são as concessões de direitos não permitidos pela legislação vigente, como a abertura de janelas em empenas limítrofes sobre as edificações preservadas. Os prédios vizinhos, em virtude de tal interesse, pagariam um valor ao proprietário da edificação histórica de forma a compensá-lo pela restrição de edificar em uma área onde os demais imóveis possuem uma maior edificabilidade.

Destacam-se as vantagens da utilização da TDC em casos como o de Porto Alegre, onde a criação de uma estrutura administrativa que garantiu a agilidade na efetivação dos contratos de compra e venda e um atendimento diferenciado ao público-alvo (UZON, 2013). Assim, fica claro que a sua utilização como alternativa ao pagamento de indenizações em virtude de desapropriações por interesse público ou social ampliam as possibilidades e agilizam o processo de regularização dos imóveis.

Há também que se cotejar os casos nos quais a conservação da edificação histórica confere uma identidade à marca de uma determinada empresa, sem desconsiderar o fato de que, em geral, a concessão de maiores índices de edificabilidade costuma superar a valorização decorrente do valor histórico da edificação existente, em localizações específicas.

Nas Operações Urbanas Consorciadas, como instrumentos para o reordenamento de uma área da cidade, o potencial de se utilizar a TDC é também digno de consideração, facilitando a preservação de imóveis, entre outras vantagens.

Cabe ainda aprofundar, com relação à TDC, as discussões quanto aos critérios de equidade que muitos instrumentos compartilham, a exemplo a OODC, o que perpassa o debate quanto à possibilidade de um coeficiente urbano básico ou básico e unitário (igual a um), para toda a cidade. Outra fundamentação a consolidar para a TDC diz respeito ao conteúdo mínimo da propriedade urbana, que garantiria um mínimo de edificabilidade, sendo que o restante até os limites máximos normativos pertenceriam à coletividade, como uma concessão pública ao direito de construir.

Como resultado, almeja-se construir o reconhecimento de que a utilização da TDC nas áreas centrais, para além da preservação de imóveis, pode ser acionada para conjugar uma solução adequada para duas grandes classes de problemas que se apresentam nesses planos e projetos urbanos localizados em áreas centrais e periferias imediatas: por um lado, encaminhar a reinserção social de terrenos e imóveis vazios que, em geral, contam com boas condições de infraestrutura urbana e, por outro lado, promover a justa distribuição dos benefícios e ônus da urbanização – diretriz de política urbana consagrada no Estatuto da Cidade – por meio da recuperação de mais-valias fundiárias urbanas decorrentes dos



processos de adensamento e de verticalização que sejam pertinentes à utilização ou reconversão de grandes conjuntos de terrenos disponíveis nessas áreas centrais infraestruturadas.

As áreas centrais do Rio de Janeiro e suas periferias imediatas, objeto de diversos planos e projetos, mas ainda com potencial para receber novas propostas, encontram na aplicação da TDC uma opção para a solução de diversos problemas. Como alternativa ao pagamento de indenizações nas desapropriações, a concessão da TDC, além de isentar o poder público do desembolso de recursos, traz o benefício de restringir os processos de desapropriação, em geral desgastantes para o poder público e os particulares.

A viabilidade da aplicação da TDC em planos e projetos urbanos está confirmada por diversos exemplos e modos de utilização. Cabe o aprofundamento quanto à operacionalidade do instrumento e as soluções a serem adotadas em cada caso concreto.

REFERÊNCIAS

- ABRAMO, Pedro. *A Cidade Caleidoscópica: coordenação espacial e convenção urbana*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007.
- AZEVEDO NETTO, Domingos Theodoro de; MOREIRA, Antonio Claudio Moreira Lima; AMBROSIS, Clementina de; NOGUEIRA FILHO, Dalmo do VALLE. O "solo criado". *C. J. Arquitetura, Revista de Arquitetura, planejamento e construção*. FC Editora, São Paulo, nº 16, 1977.
- SCHECHINGER, Carlos Morales. *Transferencia de Potencialidad de Desarrollo, el caso de la Ciudad de Mexico*. Versão preliminar, agosto, 2004. (mimeo)
- BACELLAR, Isabela. *Transferência do Direito de Construir: questões e conflitos na aplicação do instrumento do Estatuto da Cidade*. Dissertação de Mestrado, PPGAU-UFF, 2007.
- BRASIL. MINISTÉRIO DAS CIDADES/AGÊNCIA ESPANHOLA DE COOPERAÇÃO INTERNACIONAL - AEI. *Manual de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais*. Coord. Renato Balbim. 2 ed. Brasília: Ministério das Cidades; AEI, 2008.
- CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. *Projeto de Lei do Plano Diretor Estratégico*. Proposta encaminhada à CPUMMA da Câmara Municipal de São Paulo. PL 688/2013.
- CONTADOR, José Celso. Um modelo para propiciar equilíbrio urbano. *C. J. Arquitetura, Revista de Arquitetura, planejamento e construção*. FC Editora, São Paulo, nº 16, 1977.
- FERNANDES, E. e ALFONSIN, B. (Coords.) *Revisitando o instituto da desapropriação*. Belo Horizonte: Fórum, 2009.
- FURTADO, F., BIASOTTO, R. e MALERONKA, C. *Outorga Onerosa do Direito de Construir: caderno técnico de regulamentação e implementação*. Brasília: Ministério das Cidades, 2012.
- FURTADO, Fernanda ; REZENDE, V. L. F. M. ; JORGENSEN, P. ; OLIVEIRA, M. T. C. ; BACELLAR, I. . *Outorga Onerosa do Direito de Construir: panorama e avaliação de experiências municipais*. In: *XII Encontro Nacional da ANPUR*, 2007, Belém. Anais do XII Encontro Nacional da ANPUR, 2007
- FURTADO, Fernanda. Instrumentos para a reinserção imobiliária nas áreas centrais e periferias imediatas das grandes cidade. In: BORDE, Andréa L. P. (Org.). *Vazios urbanos: percursos contemporâneos*. Rio de Janeiro: Rio Books, 2012, p. 51-72
- HAGMAN, Donald G.; MISCZYNSKI, Dean J. (Ed.). *Windfalls for Wipeouts*. Chicago: Planners Press, 1978.
- LIRA, Ricardo Pereira. Uso do solo urbano, utilização compulsória, direito de superfície. *Revista de Direito Administrativo*, Rio de Janeiro, vol. 148, abril/jun, 1982.
- MAGALHÃES, Roberto Anderson. *A requalificação do centro do Rio de Janeiro na década de 1990: a construção de um objetivo difuso*. Rio de Janeiro: Secretaria Municipal das Culturas, Coordenadoria de Documentação e Informação Cultural, Gerência de Informações, 2008.



- MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito Administrativo Brasileiro*. 28 ed. São Paulo: Malheiros, 2003.
- MOREIRA, Clarissa. *A cidade contemporânea entre a tábula rasa e a preservação: cenários para o porto do Rio de Janeiro*. São Paulo: UNESP, 2004.
- RABELLO, Sônia. O Conceito de 'Justa Indenização' nas Expropriações Imobiliárias Urbanas: Justiça Social ou Enriquecimento sem Causa? In: *Revista Forense*, Volume 388, Rio de Janeiro, 2007, p. 221-235.
- _____. *Índices Construtivos e Propriedade Urbana: Outorga Onerosa do Direito de Construir – Transferência do Direito de Construir*. Apresentação no Seminário e Curso Política Fundiária Municipal e Gestão Social da Valorização da Terra, São Paulo, Fundação Getúlio Vargas. 27 a 29 de novembro de 2006.
- _____. *A Outorga do Direito de Construir e o Plano Diretor*. Texto apresentado ao grupo Gesvat em novembro de 2005.
- _____. Tombamento e proteção aos bens culturais. Equacionando a nova propriedade urbana In: PESSOA, Álvaro (Org). *Direito do urbanismo, uma visão sócio-jurídica*. Rio de Janeiro. Instituto de Administração Municipal - IBAM, 1981, pp. 167-187.
- RENARD, Vincent. Aplicação de direitos negociáveis à gestão do uso do solo urbano: as experiências nos Estados Unidos, França e Nova Zelândia. In: ABRAMO, Pedro (Org.). *Cidades em Transformação: entre o plano e o mercado – experiências internacionais de gestão do solo urbano*. Rio de Janeiro: O Autor, 2001. p. 75-109.
- REZENDE, Vera L. F. M. ; FURTADO, F. ; OLIVEIRA, M. T. C. ; BACELLAR, I. . Revisão bibliográfica comentada dos fundamentos da OODC. *Revista de Direito da Cidade*, v. 1, p. 1, 2013.
- SCHNIDMAN, Frank. Transferable Development Rights (TDR). In: HAGMAN, Donald G.; MISCZYNSKI, Dean J. (Ed.). *Windfalls for Wipeouts*. Chicago: Planners Press, 1978. pp. 532-552.
- SEABRA FAGUNDES, Miguel. Aspectos jurídicos do solo criado. *Revista de Direito Administrativo*, Rio de Janeiro, n. 129, jul./set. 1977.
- SILVA, José Afonso da. *Direito urbanístico brasileiro*. 4 ed. São Paulo: Malheiros, 2006.
- UZON, Néia. Transferencia del Derecho de Construir: La experiencia de adquisición de suelo para la 3ª Perimetral de Porto Alegre, Brasil. *Forum Latinoamericano sobre Instrumentos Notables de Intervención Urbana*. Quito, Ecuador, Maio 5 a 10, 2013.
- XAVIER, Hélia Nacif. *A Aplicação da Operação Interligada na Cidade do Rio de Janeiro (1997-2000) como Instrumento de Ordenamento Territorial*. Tese de Doutorado. PROURB/FAU/UFRJ, 2011.