

# Sumário

<b>Lista de ilustrações</b> .....	XIII
<b>Lista de abreviaturas e siglas</b> .....	XV
<b>Prefácio</b> .....	1
<b>1 Introdução</b> .....	7
<b>2 Direito de propriedade</b> .....	21
2.1 Breves referências históricas e matrizes legislativas de base: do exercício do direito absoluto e pleno à funcionalização da propriedade pelo Estado Social .....	22
2.2 Um panorama do Estado Social: faculdades do direito de propriedade x função social da propriedade. A superação pelo Estado Democrático de Direito .....	28
2.3 O Direito à moradia: a tônica das ocupações urbanas e dos conflitos fundiários urbanos decorrentes.....	37
<b>3 A Transferência do Direito de Construir (TDC) no Direito brasileiro</b> .....	45
3.1 O Estatuto da Cidade e o Plano Diretor como mecanismos de realização da política urbana .....	45
3.2 O Direito de Construir e a Propriedade Urbanística: a conformação do potencial construtivo .....	50
3.3 A regulamentação da TDC como instrumento de política urbana no Estatuto da Cidade – Lei nº 10.257/2001 .....	54
3.4 A origem da TDC: a noção de Solo Criado (SC) e de Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) .....	58

XI

3.5 A interação da Transferência do Direito de Construir com a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) .....	68
3.6 A TDC no Município de Fortaleza .....	72
3.7 A TDC como instrumento jurídico da REURB (Lei nº 13.465/2017) e sua conexão com o cenário de conflitos fundiários urbanos.....	76
3.8 Potencial construtivo como ativo patrimonial codificado.....	84
3.9 Conteúdo econômico e mercantil: a constituição da moeda jurídico-urbanística e a conformação do mercado por meio da dinâmica da TDC e da OODC.....	90
3.10 Análise Econômica do Direito de Construir .....	108
3.11 O desvirtuamento da TDC como pseudoproblemática.....	112
<b>4 Proposta de utilização da TDC em casos concretos .....</b>	<b>117</b>
4.1 Utilização da TDC no pagamento da contrapartida de outorga onerosa.....	117
4.2 Disputas de imóveis urbanos: lides possessórias .....	122
4.3 Intervenção do Estado na propriedade: desapropriação e situações análogas .....	124
4.4 Criação de Parques Municipais Urbanos .....	126
4.5 Processo Estrutural: atuação do Poder Público e de atores da sociedade civil e a utilização da TDC como ferramenta de resolução de litígios fundiários urbanos .....	130
<b>5 Considerações finais.....</b>	<b>137</b>
<b>Referências .....</b>	<b>141</b>

## Lista de ilustrações

Figura 1 - Coeficiente de Aproveitamento (CA) .....	66
Figura 2 - Potencial Construtivo.....	67
Quadro 1 - Zoneamento de aplicação da TDC com fundamento legal.....	75
Figura 3 - Transferência do Direito de Construir (TDC) x Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).....	93
Figura 4 - Articulação entre OODC e TDC.....	93
Figura 5 - Cepac nº 01/2019 .....	94
Figura 6 - Dinâmica da TDC Direta x TDC Indireta (mercado secundário) .....	100
Figura 7 - Averbação nº 02/Cepac nº 01/2019.....	102
Figura 8 - Situação síntese quanto ao uso do valor venal como critério de aplicação da TDC .....	106
Figura 9 - Fluxograma dos Laudos Técnicos nº 206/2021 e nº 210/2021 .....	119
Figura 10 - Imóvel objeto da matrícula nº 99.298 do CRI da 2ª Zona de Fortaleza .....	120
Figura 11 - Imóvel objeto da matrícula nº 60.685 do CRI da 3ª Zona de Fortaleza .....	121

Figura 12 - Poligonal do imóvel objeto do Cepac nº 06/2020.....	126
Figura 13 - Poligonal com macrozoneamento do imóvel de matrícula 91.917 do CRI da 3ª Zona de Fortaleza .....	128