

Sanzio Teixeira de Paula

**A transferência do  
direito de construir  
na pacificação de  
conflitos fundiários  
urbanos**

EDITORA LUMEN JURIS  
RIO DE JANEIRO  
2023

Copyright © 2023 by Sanzio Teixeira de Paula

Categoria: Direito Administrativo

PRODUÇÃO EDITORIAL  
Livraria e Editora Lumen Juris Ltda.

Diagramação: Renata Chagas

A LIVRARIA E EDITORA LUMEN JURIS LTDA.  
não se responsabiliza pelas opiniões  
emitidas nesta obra por seu Autor.

É proibida a reprodução total ou parcial, por qualquer  
meio ou processo, inclusive quanto às características  
gráficas e/ou editoriais. A violação de direitos autorais  
constitui crime (Código Penal, art. 184 e §§, e Lei nº 6.895,  
de 17/12/1980), sujeitando-se a busca e apreensão e  
indenizações diversas (Lei nº 9.610/98).

Todos os direitos desta edição reservados à  
Livraria e Editora Lumen Juris Ltda.

Impresso no Brasil  
*Printed in Brazil*

CIP-BRASIL. CATALOGAÇÃO-NA-FONTE

---

P324t

Paula, Sanzio Teixeira de

A transferência do direito de construir na pacificação  
de conflitos fundiários urbanos / Sanzio Teixeira de Paula.  
- Rio de Janeiro : Lumen Juris, 2023.

180 p. ; 21 cm.

Inclui bibliografia.

ISBN 978-85-519-2387-0

1. Direito urbanístico. 2. Direito de propriedade.  
3. Função social. 4. Conflitos fundiários urbanos. 5. Direito  
à moradia. I. Título.

CDD 346.81045

Ficha catalográfica elaborada por Ellen Tuzi CRB-7: 6927

# 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

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>