A transferência do direito de construir consiste na autorização administrativa municipal de transferir direito de construir relativo a um imóvel urbano para outro imóvel urbano.

Ou seja, nada mais é que uma autorização administrativa do município para que um proprietário urbano possa transferir os direitos de construir em relação a um imóvel urbano para outro imóvel urbano.

A transferência do direito construir pressupõe que um imóvel urbano de origem é o imóvel da do qual nós retiramos os direitos de construir que serão transferidos e temos de outro lado um imóvel urbano receptor(o imóvel que receberá os direitos de construir transferidos).

O TDC envolve:

1. O imóvel de origem dos direitos de construir;
2. O imóvel receptor dos direitos de construir;

SITUAÇÕES TAXATIVAS EM QUE A TDC PODERÁ SER UTILIZADA

O estatuto da cidade o estatuto prevê 3 situações taxativas em que a transferência poderá ocorrer:

- A primeira situação é aquela em que o imóvel de origem é necessário para implantação de equipamentos urbanos ou comunitários;
- A segunda situação em que TDC pode ser utilizada é a de preservação histórica, preservação ambiental, preservação paisagística ou mesmo políticas sociais e culturais;
- A terceira situação em que a TDC pode ser utilizada é quando um imóvel urbano esteja habitado por famílias de baixa renda de interesse social, formando-se um núcleo urbano informal. Neste caso, utiliza-se da REUB social e é possível se valer da TDC para regularizar a situação daqueles ocupantes de baixa renda o município me autoriza a transferir os direitos de construir que eu tenho sobre aquele imóvel que eu poderia utilizar naquele imóvel para um outro imóvel urbano.

FORMAS DE TDC:

Existem duas formas de TDC:

ALIENAÇÃO DO DIREITO DE CONSTRUIR PELO PROPRIETÁRIO A OUTRA;

É aquela em que o proprietário do imóvel de origem aliena o direito de construir a um outro proprietário ou a uma outra pessoa física ou jurídica.

Essa alienação pessoal não é necessariamente uma compra e venda, pode ser alienado de outras formas, como por meio da doação.

USO DO DIREITO DE CONSTRUIR EM OUTRO IMÓVEL DO MESMO PROPRIETÁRIO (art. 35);

É possível que o proprietário do imóvel de origem tenha outros imóveis urbanos e que tenha interesse de utilizar esses direitos de construir em outros imóveis que estão também no seu patrimônio.

> EXEMPLO: Em um determinado município, certo proprietário possui 3 terrenos. Em um desses existe uma ocupação por população de baixa renda, neste o município então propõe fazer uma REURB social em troca o município permitir ao proprietário utilizar os direitos de construir deste terreno ocupado nos meus 2 outros terrenos.

O direito de construir é transferido para outros imóveis receptores, mas esses imóveis receptores estão no patrimônio do proprietário do terreno de origem.

> OBSERVAÇÃO: transferência pode envolver tantos imóveis privados ou mesmo imóveis públicos, o que é importante é que esses imóveis sejam urbanos.

A TDC SE APLICA EM DUAS SITUAÇÕES:
A) NA PRIMEIRA, o proprietário originário do imóvel o mantém em seu patrimônio, mas se compromete a atender a um dos três objetivos do Estatuto. Isso envolve naturalmente alguma forma de acordo, ainda que a lei não aponte.

B) NA SEGUNDA, o proprietário doa o imóvel ou parte dele ao Poder Público, que o vinculará aos objetivos previstos no art. 35, §1º:

> Art. 35. Lei municipal, baseada no plano diretor, poderá autorizar o 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 referido imóvel for considerado necessário para fins de:
>
> § 1o A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do caput.

> ATENÇÃO: A TDC é autorizada pelo município pelo fato de que o proprietário do imóvel de origem doa esse imóvel para a municipalidade no sentido de que ela possa viabilizar algumas algum daqueles 3 objetivos que estão previstos na lei. Nesta primeira situação o proprietário do imóvel de

> origem doa o imóvel para a finalidade pública e recebe a possibilidade da TDC.

> ATENÇÃO 02: O proprietário do imóvel de origem do imóvel de origem não faz efetivamente uma doação. Ele mantém o imóvel de origem na sua propriedade e o poder público, mesmo sem a doação, autoriza que ele transfira os direitos de construir para outro imóvel.

> OBSERVAÇÃO: Há duas possibilidades: a TDC vinculada a uma doação e a TDC em que o proprietário de origem mantém aquele imóvel no seu patrimônio.

USO DA TDC EM OUTRO MUNICÍPIO ----------
Existe uma possibilidade muito interessante de dispensar a TDC não só no âmbito de um único município, mas também vinculando-se os direitos de construir há municípios diversos que estão integrados numa unidade regional.

A princípio, o direito de construir fluirá dentro do mesmo município. Porém, é possível o uso em outro município se integrados em unidade regional.

> EXEMPLO: Imaginem que vários municípios se unam numa região metropolitana, é possível que a legislação metropolitana permita que os direitos de construir extraídos de um imóvel que se localiza num município X sejam transferidos para um imóvel que está no município Y dessa mesma região metropolitana. Isso encontra previsão no art. 9º, inciso V do Estatuto da Metrópole (LEI Nº 13.089, DE 12 DE JANEIRO DE 2015.):DOS INSTRUMENTOS DE DESENVOLVIMENTO URBANO INTEGRADO Art. 9º Sem prejuízo da lista apresentada no art. 4º da Lei nº 10.257, de 10 de julho 2001 , no desenvolvimento urbano integrado de regiões metropolitanas e de aglomerações urbanas serão utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos: V – zonas para aplicação compartilhada dos instrumentos urbanísticos previstos na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 ;

O estatuto da metrópole não fala especificamente sobre a TDC, mas ele expressa ser possível constituir zonas de aplicação compartilhada dos instrumentos de política urbanística. Pode-se incluir aí a TDC.

DISCUSSÕES IMPORTANTES

Existem algumas discussões muito interessantes a respeito da TDC, uma delas questiona a respeito de qual é o direito de construir efetivamente transferido.

O estatuto da cidade apenas indica que o direito de construir que será transferido é o” previsto no plano diretor ou na legislação urbanística dele decorrente”.

Tal Lei não resolve essa questão na prática, porém para o professor: o direito que será transferido deve ser o direito que ainda não tenha sido utilizado no imóvel de origem até o limite do coeficiente de aproveitamento básico.

CONDIÇÕES DE VALIDADE DO TDC:

A) Em primeiro lugar é preciso que esteja prevista no plano diretor (ATENÇÃO: O estatuto da cidade não exige que o plano diretor demarque as áreas para TDC ao contrário do que ele determina para a outorga onerosa de direito de construir);

B) Em segundo lugar é preciso que o município crie uma lei para regulamentar e definir as condições da transferência;

C) Em terceiro lugar é preciso que a transferência se limite a imóveis urbanos, tanto o imóvel de origem quanto o imóvel receptor;

D) Em quarto lugar, é pressuposto desse instituto que o município tenha definido o coeficiente de aproveitamento básico (COBAS) na

E) Por último é preciso que essa transferência esteja e formalizada em escritura pública, nos termos do art. 35, caput, do estatuto da cidade:

> **Art. 35.** Lei municipal, baseada no plano diretor, poderá autorizar o 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 referido imóvel for considerado necessário para fins de: