

**Universidade Federal do Rio de Janeiro  
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo  
Programa de Pós-Graduação em Urbanismo - PROURB**

**Aline Guedes Pinheiro**



**O PATRIMÔNIO CULTURAL  
EDIFICADO E A TRANSFERÊNCIA DO  
DIREITO DE CONSTRUIR:  
Exemplos de Curitiba e Belo Horizonte**

**Rio de Janeiro, Agosto de 2009**

**Aline Guedes Pinheiro**

**O PATRIMÔNIO CULTURAL EDIFICADO E A TRANSFERÊNCIA  
DO DIREITO DE CONSTRUIR:  
Os exemplos de Curitiba e Belo Horizonte**

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Urbanismo - PROURB, da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Rio de Janeiro, como parte dos requisitos necessários para a obtenção do grau de Mestre em Urbanismo.

**Orientadora: Prof. Dr<sup>a</sup>. Sônia Azevedo Le Cocq  
d'Oliveira**

Rio de Janeiro  
Universidade Federal do Rio de Janeiro  
Agosto de 2009

Pinheiro, Aline Guedes.  
G924 O patrimônio cultural edificado e a transferência do direito de construir: os exemplos de Curitiba e Belo Horizonte / Aline Guedes Pinheiro. - Rio de Janeiro: UFRJ/FAU, 2009.  
xviii, 228 f.: il.; 30 cm.  
Orientadora: Sônia Azevedo Le Cocq d'Oliveira  
Dissertação (mestrado) - UFRJ/PROURB/ Programa de Pós-Graduação em Urbanismo, 2009.  
Referências bibliográficas: f. 188 –199.  
1. Urbanismo. 2. Patrimônio cultural. 3. Política urbana – Curitiba (PR). 4. Política urbana – Belo Horizonte (MG). I. Oliveira, Sônia Azevedo Le Cocq d'. II. Universidade Federal do Rio de Janeiro, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Programa de Pós-Graduação em Urbanismo. IV. Título.

CDD 711

**Aline Guedes Pinheiro**

**O PATRIMÔNIO CULTURAL EDIFICADO E A TRANSFERÊNCIA  
DO DIREITO DE CONSTRUIR:  
Os exemplos de Curitiba e Belo Horizonte**

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Urbanismo (PROURB), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Rio de Janeiro, como parte dos requisitos necessários para a obtenção do grau de Mestre em Urbanismo.

Aprovado em:

---

Professora Dr<sup>a</sup>. Sônia Azevedo Le Cocq d'Oliveira  
(Orientadora - PROURB-FAU/UFRJ)

---

Professor Dr. Cláudio Antônio Santos Lima Carlos  
(DAU-UFRRJ)

---

Denise Barcellos Pinheiro Machado  
(PROURB-FAU/UFRJ)

Á minha filha Sophia que nasceu durante o período deste mestrado e hoje é a razão da minha vida.

# AGRADECIMENTOS

---

Agradeço primeiramente a Deus, ao nosso mestre Jesus e a todos os amigos espirituais que vem me acompanhando nesta trajetória, me guiado e dando força nos momentos de desânimo.

Agradeço ao meu esposo Marcelo por seu apoio e amor em todos os momentos e a minha filhinha Sophia Guedes que ao nascer iluminou a minha vida e me deu mais animo para tudo. Aos meus pais Eustaquio e Margarida que sempre lutaram pela minha educação e dos meus irmãos, em especial à minha mãe que cuidou da minha filha no período de dedicação final desta dissertação. E aos meus irmãos David e Felipe que sempre estão presentes em minha vida.

Agradeço à minha orientadora, Sônia Le Coq e todos os professores e funcionários do Prourb que foram importantes na construção deste trabalho. Á CAPES pela concessão de bolsa de estudo que me possibilitou cursar este mestrado. E à minha ex-professora e orientadora de Pesquisa de Iniciação Científica da Universidade Federal de Viçosa, Aline Werneck, por seus ensinamentos científicos que me ajudaram a concluir esta pesquisa.

Agradeço também aos funcionários da Prefeitura Municipal de Curitiba Lorene Rothe, Neila, Joaquim e Carla Choma e ao arquiteto curitibano Jéferson Novalar. E aos funcionários da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte Valéria Braga, Ana Cristina e Micheli Arroyo.

Agradeço aos meus amigos e colegas de mestrado Marcelo, Viviane, Carol, Ana Luisa, Maria Luisa por todo o apoio e troca de informações e em especial a Luise estar sempre presente para ouvir meus desabafos e tentar esclarecer minhas dúvidas no decorrer da pesquisa.

## RESUMO

---

Com a aprovação do Estatuto da Cidade, Lei Federal 10.257 de 2001, que estabelece as diretrizes para a viabilidade do capítulo da política urbana da Constituição de 1988, tem-se a regulamentação a nível federal de diversos instrumentos que podem ser extremamente importantes em auxílio à gestão do patrimônio cultural edificado dentro de uma perspectiva urbanística. Dentre estes instrumentos encontra-se a Transferência do Direito de Construir (TDC), que vinha sendo aplicada em cidades brasileiras desde antes do Estatuto da Cidade. Porém apesar da progressiva utilização da TDC nos grandes centros urbanos brasileiros, ainda permanece muitas lacunas para uma aplicação eficaz deste instrumento, principalmente por falta de estudos sobre ele.

Assim, esta pesquisa tem como objetivo principal investigar e avaliar, a partir das experiências nas cidades de Belo Horizonte e Curitiba, se de fato a aplicação do instrumento Transferência TDC está facilitando/viabilizando a preservação e conservação do patrimônio cultural edificado.

Para tal, parte-se de uma revisão bibliográfica que visa o esclarecimento conceitual sobre temas chaves desta pesquisa: o patrimônio cultural e o instrumento da TDC. Posteriormente foram elaborados os estudos empíricos sobre as cidades de Belo Horizonte e Curitiba, que tiveram a mesma base metodológica, constituída em: revisão bibliográfica da evolução urbana, arquitetônica e das políticas de preservação do patrimônio cultural edificado; análise da aplicação do instrumento da TDC nas duas cidades com base em dados coletados nas prefeituras e entrevistas com os agentes envolvidos; e análise de “casos referências” que abrangem diferentes aspectos práticos da utilização da TDC.

A partir de todos os dados analisados concluiu-se que apesar de diversos problemas no processo de aplicação em ambas as cidades, de uma forma geral a TDC demonstrou ser um instrumento de grande sucesso quanto aplicado no patrimônio cultural edificado, promovendo a preservação e a valorização de muitos imóveis.

**Palavras-chave:** Patrimônio Cultural Edificado, Transferência do Direito de Construir, Curitiba, Belo Horizonte

# ABSTRACT

---

With the approval of the City Statute, Federal Law 10.257 of 2001, which establishes guidelines for the viability of the chapter about urban policy of the 1988 Constitution, there is the regulation at federal level of various instruments, which can be extremely important as support to the building heritage management within an urban perspective. Transfer of the Development Right is among these instruments, and it has been applied in Brazilian cities since before the City Statute. But, in despite of the increasing use of Transfer of the Development Right in large Brazilian cities, there is still many gaps for effective implementation of this instrument, mainly for lack of studies on it.

Thus, this research has as main objective to investigate and evaluate, using the experiences of the cities of Belo Horizonte and Curitiba, if this instrument is, in fact, enabling the preservation and conservation of the building heritage.

For such, this work starts with a literature review to getting the conceptual clarification on the key issues: the building heritage and the instrument of Transfer of the Development Right. Subsequently it was developed the empirical studies on the cities of Belo Horizonte and Curitiba, which had the same basic methodology, that consists in: a literature review of urban development, architecture and politics of preservation of building heritage; analysis of the application of the Transfer of the Development Right in both cities based on data collected in the city halls, interviews with stakeholders, and analysis of "reference cases" that cover different aspects of the practical use of the instrument.

From all the data that were analyzed it was concluded that in despite of several problems in the implementation process in both cities, in general, the Transfer of the Development Right proved to be a great success when applied in buildings heritage, promoting the preservation and enhancement of many buildings.

**Keywords:** Building Heritage, Transfer of the Development Right, Curitiba, Belo Horizonte

# LISTA DE ILUSTRAÇÕES

---

Figura 1: Herança-----	33
Figura 2: Evolução das tendências técnicas construtivas que levaram a possibilidade gradual verticalização das construções-----	47
Figura 3: Exemplificações hipotéticas de como acontece a TDC de imóveis para outro-----	49
Figura 4: Exemplo hipotético da TDC em Chicago-EUA-----	52
Figura 5: III Avenida Perimetral, onde segundo Guimarães (2007, p.105) a TDC foi utilizada--	59
Figura 6: Casa das Rosas – Av. Paulista, SP-----	61
Figura 7: Mapa com a localização de Curitiba-----	64
Figura 8: Mapa Estado do Paraná no século XVI com destaque para os caminhos pré-cabralinos-----	66
Figura 9: Planta de Curitiba entre 1830 e 1950-----	68
Figura 10: Vista de Curitiba em 1855-----	68
Figura 11: Antiga Igreja Luterana-----	69
Figura 12: Arquitetura da imigração déc. 1920-----	69
Figura 13: Vista Parcial de Curitiba em 1905-----	70
Figura 14: Rua XV de Novembro-----	72
Figura 15: Evolução Urbana de Curitiba entre 1955 e 1995-----	72
Figura 16: Casa Romário Martins-----	74
Figura 17: Teatro Paio-----	75
Figura 18: Esquema de liberação de potencial conforme o Decreto 625/04-----	83
Figura 19: Categorias para Transferência Potencial Construtivo-----	85
Figura 20: Parque Tamguá-----	85
Figura 21: Parque Birigui-----	85
Figura 22: Bosque Fazendinha-----	86
Figura 23: Bosque Português-----	86
Figura 24: Vila Terra-----	86
Figura 25: Casa das Pinturas-----	88
Figura 26: Gráfico com a Cronologia da expedição de CCPC-----	88
Figura 27: Casa Louvre, atual Lojas Mariza na Rua XV de Novembro-----	89
Figura 28: Casa Issa M. Issa, imóvel art deco na Rua XV de Novembro-----	89
Figura 29: Casa Vermelha no Largo da Ordem-----	89
Figura 30: Casa Ligia Stolz no Largo da Ordem-----	89
Figura 31: Igreja da Ordem Terceira-----	89

Figura 32: Mapa do Município de Curitiba dividido sobre Regionais Administrativas e com Bairros concederam a TPC até junho de 2008-----	90
Figura 33: Quadro contendo exemplo de cálculo de Potencial Construtivo de imóveis que cedem potenciais-----	92
Figura 34: Mapa da área central de Curitiba com a espacialização dos imóveis que concederam TPC até junho de 2008, em seus respectivos zoneamentos-----	95
Figura 35: Novelas Curitibanas – doada ao município em 1991-----	95
Figura 36: Casa Wichter – doada ao município em 1992-----	96
Figura 37: Chalé eclético uso comercial-----	96
Figura 38: Palacete Eclético uso original residencial-----	96
Figura 39: Sobrado Eclético de uso misto-----	96
Figura 40: Casa eclética de porão alto-----	96
Figura 41: Palacete com características de Art Nouveau-----	96
Figura 42: Colégio Marista, características neoclássicas-----	96
Figura 43: Casa típica da imigração italiana-----	96
Figura 44: Antigo Moinho – edificação fabril-----	96
Figura 45: Casa modernista - autoria Vilanova Artigas-----	96
Figura 46: Casa Imobline antes do restauro-----	97
Figura 47: Casa Imobline após o restauro-----	97
Figura 48: Sociedade Polono antes do restauro-----	97
Figura 49: Sociedade Polono após o restauro-----	97
Figura 50: Hotel Íbis antes do restauro-----	98
Figura 51: Hotel Íbis após restauro com nova edificação ao fundo-----	98
Figura 52: Casa dos Anjos primeira a ter liberação de TPC em etapas-----	98
Figura 53: UIEP Museu Metropolitano de Arte de Curitiba-----	101
Figura 54: Mapa da área central de Curitiba com a espacialização das UIEPs-----	101
Figura 55: UIEP União Paranaense de Estudantes antes do restauro-----	102
Figura 56: UIEP Prédio do Ministério Público antes do restauro-----	102
Figura 57: Antiga sede do museu em obras – 2008-----	103
Figura 58: Antiga sede do museu restaurada – 2009-----	103
Figura 59: Praça Tiradentes requalificada – 2009-----	103
Figura 60: Mapa da área central de Curitiba com a espacialização dos imóveis casos referência.	104
Figura 61: Localização da Casa Hauer-----	104
Figura 62: Rua José Bonifácio com Casa Hauer a direita em 1904-----	105
Figura 63: Casa Hauer antes da concessão de TPC-----	105

Figura 64: Casa Hauer após incêndio de 1998-----	106
Figura 65: Casa Hauer em 2008-----	107
Figura 66: Catedral Basílica com a Casa Hauer à esquerda-----	107
Figura 67: Localização do Palacete Leão Junior-----	107
Figura 68: Palacete Leão Junior no início do século XX-----	108
Figura 69: Palacete Leão Junior com Leões de Porcelana-----	108
Figura 70: Palacete Leão Junior com grades de ferro sobre o muro de pedra-----	108
Figura 71: Fachadas frontal e lateral esquerda do Palacete Leão Junior-----	109
Figura 72: Vista dos fundos com a Torre do Palacete Leão Junior-----	109
Figura 73: Vista do teto da sala principal do Palacete Leão Junior-----	109
Figura 74: Vista interna da sala de lareira com papel de parede floral do Palecete-----	109
Figura 75: Prédio aos fundos do Palacete Leão Junior-----	110
Figura 76: Croqui com o Palacete dos Leões e a nova edificação-----	111
Figura 77: Localização da Casa Vilanova Artigas-----	114
Figura 78: Casa Vilanova na dec. de 1970-----	114
Figura 79: Face que recebe mais luz na Casa Vilanova-----	115
Figura 80: Fachada principal da Casa Vilanova – 3 pavimentos-----	115
Figura 81: Sala da Residência Bettega com pé direito duplo-----	115
Figura 82: Escada em espiral da Casa Vilanova-----	115
Figura 83: Fachada da Casa Vilanova Artigas antes do restauro-----	116
Figura 84: Sala principal da Casa Vilanova Artigas antes do restauro-----	116
Figura 85: Localização da Casa Amarela-----	117
Figura 86: Sobrados de uso misto Av. Marechal Floriano Casa Amarela a primeira à esquerda	118
Figura 87: UIPs na Av. Marechal Floriano que concederam PC-----	118
Figura 88: Casa Amarela em 1950-----	118
Figura 89: Casa Amarela em 1979-----	119
Figura 90: Casa Amarela em 1999-----	119
Figura 91: Casa Amarela após recuperação em 2004 – com nova edificação aos fundos-----	119
Figura 92: Casa Amarela antes da restauro em 2000-----	120
Figura 93: Casa Amarela após restauro em 2009-----	120
Figura 94: Localização da Capela Santa Maria-----	121
Figura 95: Conjunto de edificações do Colégio Santa Maria em 1944-----	121
Figura 96: Interior da Capela em 1942-----	122
Figura 97: Área embaixo da Capela em 1950-----	122

Figura 98-Capela Santa Maria e prédio de três pavimentos como entrada-----	122
Figura 99- Teto decorado e vitrais da Capela-----	122
Figura 100- Capela antes do restauro-----	123
Figura 101- Capela durante o restauro-----	126
Figura 102 - Capela após o restauro-----	126
Figura 103 - Pátio interno do Colégio-----	126
Figura 104- Antigas Salas do Colégio-----	126
Figura 105: Mapa com a Localização de Belo Horizonte-----	127
Figura 106: Igreja Matriz da Boa Viagem no Arraial Curral Del Rei-----	129
Figura 107: Planta Geral da Cidade de Minas Gerais, organizada pela Comissão Construtora da Nova Capital, coordenada por Aarão Reis, 1895-----	130
Figura 108: Machas da ocupação urbana em Belo Horizonte, 1900 – 1910 -1920-----	131
Figura 109: Antigo prédio dos Correios e Telégrafos (demolido)-----	131
Figura 110: Residência do período eclético na Rua Sapucaí-----	131
Figura 111: Mancha da ocupação urbana de BH em 1940-----	132
Figura 112: Croqui de Oscar Niemeyer do Conjunto Arquitetônico da Pampulha-----	133
Figura 113: Imóvel na Rua dos Caetés com dois processos de 1997 para gerar TDC.-----	145
Figura 114: Gráfico com a Cronologia de entrada e efetivação de processos de TDC em BH----	146
Figura 115: Igreja Santa Efigênia com destaque para o terreno vizinho que gerou TDC-----	147
Figura 116: Mapa do Município de Belo Horizonte dividido sobre Regionais Administrativas e com áreas (Bairros, Seções Urbanas e Suburbanas) que geraram TDC até junho de 2008-----	149
Figura 117: Mapa da área central de BH com a espacialização dos imóveis que geraram TDC até junho de 2008, em seus respectivos zoneamentos-----	150
Figura 118: Sede Social do Minas Tênis Clube na Rua da Bahia, gerou TDC em 2001-----	151
Figura 119: Imóvel residencial eclético na Rua Paraíba, 866.-----	152
Figura 120: Imóvel comercial eclético na Rua da Bahia, 1416-----	152
Figura 121: Imóvel eclético na Av. Cristóvão Colombo-----	152
Figura 122: Imóvel residencial eclético (neocolonial) na Rua Espírito Santo, 1920.-----	152
Figura 123: Imóvel residencial Art Decó na Av. Brasil, 1433-----	152
Figura 124: Imóvel do Colégio Imaculada, Art Decó na Rua da Bahia, 1534-----	152
Figura 125: Imóvel do Instituto Isabela Hendrix, Art Decó na Rua da Bahia, 2020-----	152
Figura 126: Imóvel Moderno na Rua da Bahia, 1723.-----	152
Figura 127: Imóvel Moderno na Rua Bernardo Guimarães, 2751-----	152
Figura 128: Mapa da área central de BH com a espacialização dos imóveis “casos referência”--	155
Figura 129: Localização da Casa Niemeyer-----	155

Figura 130: Desenhos técnicos da configuração original da Casa Niemeyer-----	156
Figura 131: Casa Niemeyer em 2000-----	157
Figura 132: Fachada Bernardo Guimarães da Casa Niemeyer -2000-----	157
Figura 133: Croqui do projeto de Restauro da Casa Niemeyer-----	158
Figura 134: Fachadas para Rua Bernardo Guimarães da Casa Niemeyer – 2008 -----	159
Figura 135: Fachada para Rua Araguari da Casa Niemeyer – 2008 -----	159
Figura 136: Localização da Casa Klus Modas-----	159
Figura 137: Esquina da Rua Aimoré com Rio Grande do Sul em 1995-----	160
Figura 138: Barracões ao fundo na Rua Rio Grande do Sul-----	160
Figura 139: Croqui do Projeto de restauro, adequação e construção de nova edificação em 1996 da Casa Klus-----	160
Figura 140: Casa Klus Modas em 2000-----	161
Figura 141: Casa Klus Modas em 2008-----	162
Figura 142: Fachada da Rua Rio Grande do Norte da Casa Klus Modas em 2008-----	162
Figura 143: Localização da Casa Daldegan-----	162
Figura 144: Casa Daldegan em 2001-----	163
Figura 145: Casa Daldegan em 2008-----	165
Figura 146: Localização do Conjunto Arquitetônico da Avenida Oiapoque-----	166
Figura 147: Vista do Conjunto Arquitetônico do Oiapoque em 1991-----	167
Figura 148 : Fachada da Avenida Oiapoque do Conjunto Arquitetônico do Oiapoque em 2000-	167
Figura 149: Vista interna do Conjunto Arquitetônico do Oiapoque em 2000-----	167
Figura 150: Diretrizes de ocupação para a quadra 5381 onde situava a Cervejaria Antártica ----	168
Figura 151: Área Objeto da Operação Urbana do Conjunto da Avenida Oiapoque-----	168
Figura 152: Shopping Pátio Savassi-----	171
Figura 153: Praça José Nogueira Sá-----	171
Figura 154: Terminal de Ônibus da BH Bus avistado da Rua Curitiba-----	171
Figura 155: Terminal de Ônibus da BH Bus avistado da Rua São Paulo-----	171
Figura 156: Shopping Oiapoque em 2007-----	172
Figura 157: Shopping Oiapoque internamente-----	172
Figura 158: Shopping Oiapoque internamente-----	172
Figura 159: Projeto de Restauro proposto em 2003 com a Operação Urbana-----	173
Figura 160: Quarteirão do Conjunto Arquitetônico do Oiapoque totalmente ocupado em 2009.	173
Figura 161: Localização do Instituto Isabela Hendrix-----	174
Figura 162: Croqui do prédio principal do Instituto Isabela Hendrix feito por Rafaelo Berti-----	174
Figura 163: Localização das edificações s do Isabela Hendrix tombadas em 1998 e 2007-----	175

Figura 164: Instituto Isabela Hendrix em outubro de 2008 –Fachada da Rua Alvarenga Peixoto	178
Figura 165: Instituto Isabela Hendrix em outubro de 2008 – Fachada da Rua da Bahia-----	178
Figura 166: Capela do Instituto Isabela Hendrix em outubro de 2008-----	178
Figura 167: Instituto Isabela Hendrix em outubro de 2008-----	178
Figura 168: Organograma da Prefeitura Municipal de Curitiba contendo apenas os órgãos envolvidos na operacionalização da TDC-----	201
Figura 169: Organograma da etapas básicas de operacionalização da TPC em Curitiba-----	202
Figura 170: Fluxograma da operacionalização da Concessão de Potencial Construtivo em Ctba	205
Figura 171: Fluxograma da operacionalização da Transferência da Titularidade da Concessão de Potencial Construtivo em Curitiba-----	206
Figura 172: Fluxograma da operacionalização da Transferência de Potencial Construtivo em Curitiba-----	208
Figura 173: Organograma da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte contendo apenas os órgãos envolvidos na operacionalização da TDC-----	210
Figura 174: Fluxograma da operacionalização da Geração de Potencial Construtivo-----	212
Figura 175: Fluxograma da operacionalização da Recepção de Potencial Construtivo-----	214

## LISTA DE TABELAS

---

Tabela 1: Lista das UIEPs em Curitiba -----	100
Tabela 2: Dados e cálculos para chegar ao valor de potencial concedido do Palacete Leão Jr----	111
Tabela 3: Dados e cálculos para chegar ao valor do Pt de imóvel receptor de TPC -Cristo Rei	113
Tabela 4: Dados e cálculos para chegar ao valor do Pt de imóvel receptor de TPC no Santa Felicidade-----	113
Tabela 5 : Dados e cálculos para chegar ao valor de potencial concedido subtraído da Capela com venda de parte de sua cota de potencial construtivo para imóvel no Bairro Batel-----	125
Tabela 6 : Dados e cálculos para chegar ao valor de potencial concedido subtraído da Capela com venda de parte de sua cota de potencial construtivo para imóvel no Bairro Água Verde----	125
Tabela 7: Dados e cálculos para chegar ao valor das UTDCs da Casa Niemeyer-----	157
Tabela 8: Dados e cálculos para chegar ao valor da AR de imóvel receptor de TDC-----	158
Tabela 9: Dados e cálculos para chegar ao valor da UTDC da Casa Klus Modas-----	161
Tabela 10: Dados e cálculos para chegar ao valor da UTDC da Casa Daldegan-----	164
Tabela 11: Dados e cálculos para chegar ao valor da AR de imóvel receptor de TDC-----	165
Tabela 12: Dados e cálculos para chegar ao valor da AR de imóvel receptor de TDC-----	165
Tabela 13: Dados e cálculos para chegar ao valor da UTDC do Conjunto Arq. do Oiapoque----	170
Tabela 14: Dados e cálculos para chegar ao valor de ATs do Instituto Isabela Hendrix-----	177

# LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

---

## BELO HORIZONTE

- ADE** - Áreas de Diretrizes Especiais
- AT** - Área líquida transferível (AT)
- AR** - Área líquida adicional a ser edificada
- CDL** – Câmara de Dirigentes Lojistas
- CDPCM-BH** - Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município
- COMAM** - Conselho Municipal de Ambiente
- CPTDC** - Comissão Permanente de Transferência do Direito de Construir
- CTDC** - Certidão de Transferência do Direito de Construir
- DIPC** - Diretoria de Patrimônio Cultural
- FMC** - Fundação Municipal de Cultura
- GAM's** - Guias de Arrecadação Municipal
- GCON** - Gerência de Controle Urbano
- GEPROEX** - Gerência de Protocolo e Expedição
- ITBI** - Imposto sobre Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis
- PMBH** - Prefeitura Municipal de Belo Horizonte
- SMAMA** - Secretaria Municipal Adjunta do Meio Ambiente
- SMARU** - Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana
- SMC** - Secretaria Municipal da Cultura
- SMCT** - Secretaria Municipal de Cultura e Turismo
- SMMA** - Secretaria Municipal de Meio Ambiente
- TDC** - Transferência do Direito de Construir
- UTDC** - Unidade de Transferência do Direito de Construir
- VG** - valor venal do metro quadrado do imóvel gerador.
- VR** - valor venal do metro quadrado do imóvel receptor.
- ZEIS-2** - Zona de Especial Interesse Social 2 (ZEIS-2)
- ZAP** - Zona de Adensamento Preferencial (ZAP)
- ZAR** - Zona de Adensamento Restrito (ZAR)
- ZP** - Zona de Proteção (ZP)

## CURITIBA

- CAPC** – Comissão de Avaliação do Patrimônio Cultural
- Cr** - Coeficiente de aproveitamento do imóvel que recebe o potencial
- Cc** - Coeficiente de aproveitamento do imóvel que cede o potencial

**FCC** - Fundação Cultural de Curitiba  
**IPPUC** – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba  
**PGM** - Procuradoria Geral do Município  
**PMC** - Prefeitura Municipal de Curitiba  
**P<sub>tr</sub>** - Potencial construtivo do imóvel que recebe o potencial  
**P<sub>c</sub>** - Potencial construtivo do imóvel que cede o potencial  
**RMC** - Região Metropolitana de Curitiba  
**SE** - Setor Especial Estrutural  
**SE-PE** - Setor Especial Preferencial de Pedestres  
**SMF** - Secretaria Municipal de Finanças  
**SMU** - Secretaria Municipal de Urbanismo  
**TPC** – Transferência de Potencial Construtivo  
**UIEP** – Unidade de Especial Interesse de Preservação  
**UIEP** - Unidades de Especial Interesse de Preservação  
**UIP** - Unidades de Interesse de Preservação  
**V<sub>mc</sub>** - Valor do metro quadrado do imóvel que cede o potencial  
**V<sub>mr</sub>** - Valor do metro quadrado do imóvel que recebe o potencial  
**ZC**- Zona Central  
**ZT-NC** - Zona de Transição Nova Curitiba  
**ZR** - Zona Residencial

# SUMÁRIO

---

<b>INTRODUÇÃO</b> -----	<b>19</b>
<b>CAPITULO I</b>	
<b>1. A QUESTÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL EDIFICADO: Importância, Políticas e Gestão</b> -----	<b>27</b>
<b>1.1. A importância do patrimônio cultural: uma questão de rememoração</b> -----	<b>29</b>
<b>1.2. A trajetória da noção de patrimônio: retrospectiva de um conceito</b> -----	<b>33</b>
<b>1.3. A política e a gestão do patrimônio cultural no Brasil: breve histórico</b> -----	<b>39</b>
<b>CAPITULO II</b>	
<b>2. O INSTRUMENTO DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR</b> -----	<b>47</b>
<b>2.1. Origens e institucionalização da Transferência do Direito de Construir</b> -----	<b>50</b>
<b>2.2.1. A Transferência do Direito de Construir no âmbito internacional</b> -	<b>50</b>
<b>2.2.2. A Transferência do Direito de Construir no Brasil</b> -----	<b>52</b>
<b>2.2.3. A Transferência do Direito de Construir no Estatuto da Cidade</b> ---	<b>55</b>
<b>2.3. Experiências nacionais da previsão e aplicação da TDC</b> -----	<b>59</b>
<b>CAPITULO III</b>	
<b>3. A APLICAÇÃO DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR EM CURITIBA</b> -----	<b>64</b>
<b>3.1 História da evolução urbana e arquitetônica de Curitiba</b> -----	<b>66</b>
<b>3.2 A atuação da Administração Municipal de Curitiba na preservação do seu patrimônio cultural</b> -----	<b>73</b>
<b>3.3 Análise da aplicação da transferência de potencial construtivo em Curitiba</b> --	<b>77</b>
<b>3.3.1 Histórico e análise da documentação legal que trata da TPC em Curitiba</b> -----	<b>77</b>
<b>3.3.3 A aplicação da TDC em Curitiba</b> -----	<b>84</b>
<b>A) A aplicação da TPC em UIPs</b> -----	<b>87</b>
<b>B) A aplicação da TPC em UIEPs</b> -----	<b>100</b>
<b>3.3.4 Alguns casos para exemplificação da aplicação do instrumento</b> ----	<b>103</b>
<b>A) Casa Hauer (objeto de TPC em 1986)</b> -----	<b>104</b>
<b>B) Palacete Leão Junior (objeto de TPC em 2001)</b> -----	<b>107</b>
<b>C) Residência João Luiz Bettiga - Casa Vilanova Artigas (objeto de TPC em 2003)</b> -----	<b>114</b>
<b>D) Casa Amarela (objeto de TPC em 2004)</b> -----	<b>117</b>
<b>E) Capela Santa Maria (objeto de TPC em 2006)</b> -----	<b>121</b>

## **CAPITULO IV**

<b>3. A APLICAÇÃO DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR EM BELO HORIZONTE</b> -----	<b>127</b>
<b>3.1 História da evolução urbana e arquitetônica de Belo Horizonte</b> -----	<b>128</b>
<b>3.2 A atuação da Administração Municipal de Belo Horizonte na preservação do seu patrimônio cultural</b> -----	<b>134</b>
<b>3.3 Análise da aplicação da transferência de potencial construtivo em Belo Horizonte</b> -----	<b>139</b>
<b>3.3.1 Histórico e análise da documentação legal que trata da TPC em Belo Horizonte</b> -----	<b>139</b>
<b>3.3.3 A aplicação da TDC em Belo Horizonte</b> -----	<b>145</b>
<b>3.3.4 Alguns casos para exemplificação da aplicação do instrumento</b> ----	<b>154</b>
<b>A) Casa Niemeyer (objeto de TDC em 2000)</b> -----	<b>155</b>
<b>B) Casa Klus Modas (objeto de TDC em 2001)</b> -----	<b>159</b>
<b>C) Casa Daldegan (objeto de TDC em 2001)</b> -----	<b>162</b>
<b>D) Conjunto Arquitetônico da Avenida Oiapoque (objeto de TDC em 2004)</b> -----	<b>166</b>
<b>E) Instituto Metodista Isabela Hendrix (objeto de TDC em 2006)</b> -----	<b>174</b>
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS</b> -----	<b>179</b>
<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRAFICAS</b> -----	<b>188</b>
<b>APÊNDICES</b> -----	<b>200</b>
<b>ANEXOS</b> -----	<b>215</b>

# INTRODUÇÃO

---

A partir da segunda metade do século XX, houve um enorme avanço industrial no Brasil, que trouxe consigo a destruição de paisagem natural e cultural numa intensidade jamais vista (YAGIZI, 1996, p. 133-155). A industrialização juntamente com a urbanização fez crescer a migração para as cidades e com ela a valorização do solo urbano, o que devido à falta de planejamento urbano adequado, resultou em ocupações desordenadas, segregações sócio-espaciais e também na destruição e substituição de construções e ambiências tradicionais e significativas em nome da modernidade e do desenvolvimento urbano.

“Em um mundo habituado a conceber o desenvolvimento sob uma ótica unicamente construtiva a preservação de edificações de valor simbólico, arquitetônico e histórico dentro do espaço urbano, representava um retrocesso, principalmente nas áreas centrais.” (ARAÚJO et al, 2002, p. 123)

O processo de desconstrução/construção nos espaços urbanos é uma realidade intrínseca à dinâmica urbana de qualquer cidade, porém é muito importante a manutenção dos artefatos que fazem parte de nosso patrimônio cultural, pois estes bens estruturam uma “ponte” para o conhecimento e memória de valores do passado que reforçam a identidade e o sentido de pertencimento a uma comunidade, elemento essencial para o exercício da cidadania (MANZATO, 2007, p. 20). A preservação desse patrimônio garante, além da manutenção da identidade urbana, o relacionamento do passado e presente na construção do futuro, dentro do conceito de desenvolvimento sustentável.

“Preservar ou destruir são duas formas de atribuição de valor, valor esse que, no segundo caso é negativo. No entanto, é bom lembrar que preservar ou destruir implica certo projeto de construção para o futuro que parte do presente.” (FREIRE, 1997, p.162)

Por muito tempo as práticas de preservação e conservação do patrimônio cultural das cidades foram consideradas um impedimento para o desenvolvimento urbano, sendo estas duas questões vistas como antagônicas e conflitantes entre si (MANZATO, 2007, p. 74). Contudo a partir da década de 70, com a ampliação do conceito de “patrimônio” e das práticas de preservação, esta mentalidade vem mudando e as práticas preservacionistas passaram a caminhar juntas com as práticas de ordenamento territorial, estando presentes em legislações urbanísticas de cidades como São Paulo, Porto Alegre e Salvador. Esta mudança reflete principalmente a ampliação sofrida no próprio conceito de patrimônio “passando do

monumento isolado a grupos de edificações históricas, à paisagem urbana e aos espaços públicos” (CASTRIOTA, 2003, p.2).

Contudo, apesar de todas estas mudanças no entendimento do patrimônio e nos avanços das leis municipais, o patrimônio edificado ainda é frágil frente às ameaças especulativas do mercado imobiliário capitalista, que superestima o valor de troca e o valor econômico em detrimento do valor de uso e do valor cultural, dificultando as ações preservacionistas (FERES, 2002, p.15-16). O patrimônio cultural edificado é visto como entrave para os negócios imobiliários, principalmente nas áreas centrais onde o solo é mais valorizado e muitas vezes se concentram os bens mais significativos (CARDOSO, 1996, p. 100). De acordo com Cardoso (1996, p. 102), “dentro de um quadro de capitalismo periférico, muito se perdeu da memória patrimonial do país, particularmente nas grandes cidades com intenso crescimento econômico”. Assim deve-se buscar uma preservação e manutenção ordenada e constante do patrimônio urbano, juntamente com as práticas de planejamento, porque a degradação também é ordenada e constante, e tem como agentes forças que têm necessidade de ser controladas pelo bem da qualidade de vida urbana, como enfatiza Pires ao ponderar que:

“(...) o poder econômico, se não tangido a seguir rigorosas pautas, preordenadas pelo Estado e pela sociedade, esta por meio das instâncias de participação, tende a arvorar-se titular de poder de confirmação da cidade e até de sua desfiguração, do que decorre virtual ameaça ao patrimônio cultural pela predominância da ordem do mercado de terra e dos interesses econômicos.” (PIRES, 2002, p.145)

A última Constituição Federal brasileira, que foi aprovada no ano 1988, reflete a nova articulação das práticas preservacionistas com as de controle urbano e com o direito urbanístico. Ela é considerada um marco, visto que, além de eliminar os resquícios do autoritarismo do governo militar, estende o conceito de patrimônio contido no Decreto-Lei nº 25/1937 e introduz na legislação brasileira uma “concepção de proteção cultural em sintonia com as Cartas de Proteção internacionais” (ARAUJO, op. cit., p.44). Esta Constituição ainda ampliou consideravelmente a autonomia dos municípios brasileiros, caracterizando uma descentralização política que está sendo aplicada e promovida em diferentes esferas da gestão pública como as da preservação do patrimônio cultural.

É neste quadro de valorização da municipalização na atuação da preservação do patrimônio cultural que se insere o Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257 de 2001), que vem estabelecer as diretrizes para a viabilidade do capítulo da política urbana da Constituição de 1988, trazendo um leque de novos instrumentos urbanísticos capazes de propiciar a melhor gestão municipal. Estes instrumentos, atrelados ao princípio da função social da cidade e da

propriedade, podem ser utilizados na política urbana dos municípios de maneira a trazer uma nova dimensão para a gestão e preservação do seu patrimônio dentro de uma perspectiva urbanística. De acordo com Feres (2002, p.25), os instrumentos do Estatuto da Cidade representam um avanço significativo no campo da preservação do patrimônio das cidades contemporâneas e para sua efetivação deve-se “romper com dispositivos limitados e formalistas que ainda estão em vigor, impedindo o entendimento e atuação mais realista sobre o tecido urbano vivo e dinâmico das cidades” .

Por buscarem novas formas de interação entre os diversos atores e interesses atuantes no espaço urbano, adequando-se melhor ao processo dinâmico da urbanização, os instrumentos do Estatuto da Cidade são considerados mais flexíveis na preservação do patrimônio cultural do que a atuação isolada de instrumentos tradicionais como o tombamento. Segundo Fróes, “o tombamento denota uma atitude de isolamento e defesa da preservação” contribuindo para o acirramento do antagonismo entre preservação e desenvolvimento urbano (FRÓES, 2006). Entretanto, a aplicação prática dos instrumentos do Estatuto da Cidade ainda é muito recente e percebe-se a falta de entendimento por parte das gestões municipais de formas mais eficazes de aplicação e operacionalização destes instrumentos. Apesar dos instrumentos do Estatuto da Cidade atualmente estarem previstos em diversos planos diretores municipais, muitas vezes as prefeituras não têm o conhecimento empírico necessário para concretizar uma aplicação satisfatória dos mesmos.

“A aplicação do Estatuto da Cidade (Lei nº. 10.257/2001), portanto, é pertinente por propiciar a construção de um outro modelo de planejamento e gestão, podendo permitir que a preservação seja, de fato, tratada como uma forma de desenvolvimento e não o que tradicionalmente tem ocorrido com a falsa visão e porque não dizer, falso dilema entre preservação e desenvolvimento, como se fossem coisas antagônicas. Ele possui, desta forma, no seu bojo, uma intenção educativa de mudança de mentalidade sobre que tipo de desenvolvimento a sociedade pode alcançar e de que modo ele pode ser alcançado.” (BRITO, 2003)

Dentre os instrumentos presentes no Estatuto da Cidade, pode-se destacar o instrumento da Transferência do Direito de Construir<sup>1</sup> (TDC), que apesar de ter sido regulamentado a nível federal somente em 2001 com o Estatuto da Cidade, vinha sendo aplicado em cidades brasileiras desde a década de 1980 (CÂMARA DOS DEPUTADOS, 2001, p. 67). Este instrumento jurídico de natureza urbanística consiste basicamente em autorizar o proprietário de um imóvel objeto de limitação administrativa de cunho social, ambiental ou cultural, a transferir seu potencial de construção, ou parte dele, para outro imóvel, tendo como objetivo principal viabilizar a preservação de áreas ou imóveis onde

---

<sup>1</sup> Instrumento está previsto no artigo 35 da Lei Federal 1257 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

incida interesse público de preservação através de compensação urbanística aos proprietários (CÂMARA DOS DEPUTADOS, 2001, p. 67).

A TDC é considerada por autores como Rodrigues (2002) a “solução jurídica para a efetivação do tombamento como instrumento de proteção do patrimônio cultural”, pois o proprietário de imóvel tombado terá a “possibilidade de ser ressarcido do prejuízo alegado pelo tombamento, visto que poderá utilizar o coeficiente de aproveitamento em outro imóvel ou, ainda, alienar seu direito de construir”. Essa consideração é enfatizada por Bessa e Rangel (2004, p.20), ao afirmar que a “transferência do direito de construir compensa eventual perda econômica promovida pelo tombamento de bens culturais”.

“A transferência do direito de construir poderá ser a solução eficiente para a efetivação do tombamento com o afastamento da alegativa de prejuízos e a cessação das condutas criminosas de destruição das obras, muitas vezes as escondidas, outras com a participação omissiva do poder público.” (RODRIGUES, 2002)

Segundo Gaio (2002, p.81), apesar da TDC ser um instrumento que se destaca por sua progressiva utilização nos grandes centros urbanos brasileiros, ainda permanece muitas lacunas para uma aplicação eficaz deste instrumento, principalmente por falta de estudos sobre ele. Para a TDC ser utilizada realmente a favor de fatores benéficos para o equilíbrio no espaço urbano, como a real conservação e preservação do patrimônio ambiental das cidades, deve-se ter maior entendimento e “clareza sobre quais os procedimentos mais justos para a sua operacionalização, bem como quais são suas principais limitações” (2002, p.81).

Desta forma questiona-se: como vem acontecendo a aplicação do instrumento urbanístico/jurídico da TDC nas cidades brasileiras? Como ele está sendo utilizado em prol da preservação do patrimônio cultural edificado? E qual a real repercussão na conservação/preservação dos bens envolvidos?

Buscando responder a estas questões, a presente dissertação tem por objetivo investigar e avaliar, a partir de experiências concretas, se de fato a aplicação do instrumento Transferência do Direito de Construir está facilitando/viabilizando a preservação e a conservação do patrimônio cultural edificado nas cidades onde vem sendo aplicado. Para tal, foram tomados como estudos de caso a aplicação da TDC em duas cidades brasileiras, Curitiba e Belo Horizonte (BH), cujas administrações municipais aplicam este instrumento. Justifica-se a escolha de dois estudos de caso por acreditar-se que através do entendimento comparativo da aplicação do instrumento amplia-se a percepção dos problemas e potencialidades que aconteceram ao longo do processo e assim pode-se apresentar um maior

arcabouço empírico para auxílio de gestores municipais na aplicação satisfatória da Transferência do Direito de Construir.

A cidade de Curitiba, capital do estado do Paraná, foi escolhida como estudo de caso do instrumento por tê-lo aplicado de forma pioneira no cenário nacional, desde a década de 1980, tendo seu uso aprimorado e seu universo de aplicabilidade ampliado desde sua implantação, sendo hoje utilizado em imóveis de valor cultural, imóveis constituídos de áreas verdes e ainda para a implantação de programas habitacionais e equipamentos comunitários. Já na cidade de Belo Horizonte, capital do estado de Minas Gerais, a aplicação do instrumento é mais recente, desde o final da década de 1990, mas não menos importante, tendo sido escolhida como estudo de caso porque através de experiências anteriores a autora desta dissertação já conhecia de uma forma mais pormenorizada a aplicação da TDC nesta cidade. Em Belo Horizonte o instrumento é utilizado principalmente em imóveis de valor cultural apesar de estar prevista na legislação também a utilização para fins de preservação de áreas verdes e de implantação de habitação social.

A metodologia utilizada para este trabalho baseou-se primeiramente em levantamento e revisão de fontes bibliográficas para o esclarecimento conceitual sobre alguns temas chaves desta dissertação que são o patrimônio cultural e o instrumento da TDC. Esta revisão culminou nos dois primeiros capítulos, que são desenvolvidos basicamente a partir das fontes bibliográficas consultadas nas bibliotecas da Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ), da Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG), em sites de bancos de teses e dissertações da *internet* e junto ao acervo pessoal da autora e de sua orientadora.

Os estudos empíricos de aplicação da TDC tiveram a mesma base metodológica para as duas cidades, para destarte ter parâmetros mais consistentes de comparação e confrontação dos dois estudos de caso. Este estudo baseou-se primeiramente na análise da evolução urbana, aprofundando-se nas políticas de preservação do patrimônio cultural edificado em cada um dos municípios, para conhecer melhor a realidade de ambos. Em um segundo momento, foram levantados e analisados documentos, legislação urbanística e legislação específica de cada uma das cidades onde constam os parâmetros de aplicação da TDC. Estas duas etapas foram pautadas por uma extensa pesquisa feita, principalmente, nos sites oficiais das prefeituras e câmara de vereadores de cada um dos municípios e junto a publicações bibliográficas sobre estas cidades.

Posteriormente foram realizadas visitas às duas cidades onde pôde-se coletar os dados necessários para esta dissertação e efetuar entrevistas com diferentes agentes envolvidos na aplicação e utilização do instrumento da TDC. As primeiras entrevistas foram direcionadas

aos agentes das prefeituras responsáveis pelo gerenciamento dos processos de TDC<sup>2</sup>, visando esclarecer todas as questões relativas ao processo de operacionalização e aplicação do instrumento. Junto a estes agentes pôde-se ter acesso aos documentos da TDC, coletando dados sobre os imóveis, que posteriormente foram tabulados para facilitar a percepção da utilização do instrumento ao longo do tempo e no espaço urbano da cidade.

Ainda foram entrevistados agentes das prefeituras responsáveis pelas questões relativas ao patrimônio cultural edificado<sup>3</sup>, verificando junto a eles, dentre outras coisas, a real repercussão do instrumento na preservação a longo prazo dos imóveis e na valorização deste patrimônio.

Devido ao grande número de imóveis de valor cultural objeto da TDC nas duas cidades estudadas, optou-se por, através da ajuda dos agentes das prefeituras envolvidos na aplicação, selecionar um número restrito de “casos referências” para serem estudados com maior detalhamento. Na escolha destes casos buscaram-se aqueles que, segundo os agentes, abrangem diferentes aspectos práticos da utilização do instrumento e podem, de uma maneira geral, mostrar como vem sendo tratados os imóveis objeto do instrumento ao longo do tempo, divulgando alguns pontos negativos e outros positivos da aplicação do instrumento na cidade. Após selecionar os casos referências foram tiradas fotografias externas *in loco* para observar o estado geral e atual de conservação dos mesmos, montando-se o histórico dos respectivos bens, a partir da consulta aos acervos de órgãos das prefeituras<sup>4</sup> e livros.

Foram efetuadas ainda entrevistas escritas, enviadas por meio eletrônico, a outros agentes envolvidos no processo de aplicação do instrumento nas respectivas cidades, sendo eles: proprietários dos imóveis que geraram e venderam potencial construtivo; incorporadores imobiliários que compraram potencial construtivo; e arquitetos envolvidos no restauro dos imóveis que geraram potencial construtivo.

Destarte, o presente trabalho estrutura-se em cinco capítulos que apontam e esclarecem os elementos necessários à compreensão do estudo que se propõe a realizar:

O primeiro capítulo - a Questão do Patrimônio Cultural Edificado: importância, políticas e gestão - aborda a importância da preservação do patrimônio cultural para a

---

<sup>2</sup> Em Curitiba foram entrevistados agentes da Secretaria Municipal de Urbanismo (SMU) e do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano (IPPUC) e em Belo Horizonte foram entrevistados agentes da Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana (SMARU).

<sup>3</sup> Em Curitiba foi entrevistado a técnica do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba (IPPUC), responsável pelos imóveis que fazem parte do acervo cultural, e em Belo Horizonte foi entrevistada a diretora da Diretoria de Patrimônio Cultural (DPC).

<sup>4</sup> No caso de Curitiba, foram feitas as pesquisas junto à Fundação Cultural de Curitiba que faz parte da Prefeitura de Curitiba. E no caso de Belo Horizonte, foram feitas as consultas na Diretoria de Patrimônio Cultural que faz parte da Fundação Municipal de Cultura.

manutenção da memória coletiva e da identidade de um povo, enfatizando a importância do patrimônio formado pelas permanências da arquitetura de valor cultural no espaço urbano, o denominado patrimônio cultural edificado. Neste capítulo é abordada toda a trajetória do conceito de patrimônio até se chegar ao conceito abrangente que se tem atualmente de patrimônio ambiental urbano e ainda a institucionalização do patrimônio cultural, suas políticas e gestão no âmbito nacional desde a década de 1930 até o Estatuto das Cidades em 2001.

O segundo capítulo – O Instrumento da Transferência do Direito de Construir – contempla as bases conceituais da TDC, suas origens e institucionalização no âmbito internacional e nacional, enfocando sua previsão no Estatuto das Cidades em 2001. Ainda neste capítulo são discutidas algumas experiências nacionais de aplicação do instrumento da Transferência do Direito de Construir.

O terceiro capítulo - A Aplicação da Transferência do Direito de Construir em Curitiba – é dedicado ao estudo de caso na cidade de Curitiba, abordando primeiramente a contextualização e a história de evolução urbana e arquitetônica da cidade e a evolução da atuação da administração municipal na preservação do patrimônio cultural edificado. Em um segundo momento é exposta a análise e avaliação da aplicação do instrumento da TDC na cidade (que ali é denominado como Transferência do Potencial Construtivo - TPC), contando com uma análise cronológica da documentação legal envolvida na utilização do instrumento e análise da operacionalização do mesmo dentro da Prefeitura Municipal de Curitiba. Ainda dentro das análises da aplicação da TPC inserem-se a apresentação e avaliação de cinco “casos referência”.

O quarto capítulo - Aplicação da Transferência do Direito de construir em Belo Horizonte – tem a mesma estrutura do terceiro capítulo, porém dedicando-se ao estudo de caso na cidade de Belo Horizonte, onde é abordada primeiramente a contextualização e a história de evolução urbana e arquitetônica da cidade e a evolução da atuação da administração municipal na preservação do patrimônio cultural edificado. Em um segundo momento está exposta a análise e avaliação da aplicação da TDC na cidade, contando com uma análise cronológica da documentação legal envolvida na utilização do instrumento e análise da operacionalização do mesmo dentro da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte. Ainda dentro das análises da aplicação da TDC inserem-se a apresentação e avaliação de cinco “casos referência”.

Por fim, nas considerações finais, é apresentada uma reflexão sobre a análise a que o estudo se propôs, enfatizando uma avaliação comparativa sobre as considerações da aplicação do instrumento em Belo Horizonte e Curitiba.

## CAPITULO I

---

### 1. A QUESTÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL EDIFICADO: Importância, Políticas e Gestão

A questão do patrimônio cultural edificado e sua preservação é bastante problemática em uma sociedade como a brasileira, onde ao lado da diversidade de contextos culturais, existem profundas desigualdades sociais. Esta problemática pode ser percebida facilmente ao tomarmos os opostos das classes sociais brasileiras, já que de um lado encontra-se a grande maioria da população lutando pelos meios materiais básicos de sobrevivência e, na maior parte das vezes, colocando questões como a preservação do seu patrimônio como irrelevantes, frente a tantas dificuldades. E do outro lado, tem-se uma minoria provida da maior parte dos recursos financeiros que, quando formada pelos detentores do capital imobiliário, muitas vezes, em sua avidez por aumentar ainda mais seu capital, não se importa em destruir ou descaracterizar bens culturais insubstituíveis.

O patrimônio cultural das cidades, para ser mais valorizado e, portanto, preservado, deve ser entendido pela população como elemento importantíssimo para a qualidade de vida no ambiente urbano, visto que o patrimônio é o suporte e o estímulo da memória coletiva de um grupo social e contribui para garantir a identidade cultural, que é fundamental no exercício da cidadania<sup>5</sup>.

O entendimento de qualidade de vida muitas vezes é associado apenas a questões básicas, como acesso à infra-estrutura e moradia, porém “a reflexão sobre a relação entre o eu, o nós e os outros, na perspectiva da construção de uma cidadania ativa e dialógica, deve somar-se às estruturas que compõem a questão da qualidade de vida” (LIMA, ALMEIDA, 2001, 37). Para existir uma cidade justa hoje, onde todos os cidadãos tenham seus direitos respeitados, é necessário que as pessoas se reconheçam nos lugares e objetos materiais que foram construídos no passado, pois “diferentemente dos animais, os homens realizam suas vidas através da noção de tempo, onde o “presente” é um tempo contínuo, cada vez mais envolvendo “passados” e “futuros” (CARDOSO, 1996, p.101-102).

Ao se acionar a memória coletiva como uma dimensão fundamental da cidadania é revelada a conotação política da questão da preservação do patrimônio e, conseqüentemente a

---

<sup>5</sup> De acordo com FONSECA (2005) “a noção de cidadania envolve atualmente, uma gama diversificada de direitos políticos (de primeira geração, fundados no valor de liberdade); direitos econômicos, sociais e culturais (de segunda geração, fundados no valor da igualdade); direitos de solidariedade (de terceira geração, fundados no valor da fraternidade)”

necessidade de políticas públicas para efetivação desta gestão. É a política de preservação, que irá organizar, legitimar e gerir os processos que envolvem a tarefa de preservar a memória de um grupo social. Esta política, normalmente, é conduzida pelo Estado, o qual segundo Millet (1988, p.28) “serve de pêndulo mantenedor do ‘equilíbrio’” entre as forças que atuam dualmente no espaço urbano, estando de um lado o interesse coletivo da preservação dos bens significativos para a memória da cidade e do outro os proprietários que se sentem prejudicados e os especuladores imobiliários. Para o sucesso deste equilíbrio é imprescindível na política de preservação a participação ativa da população e também a articulação desta com outras áreas de conhecimento como a educação, o direito, o urbanismo e o planejamento urbano.

Segundo Magali “o objetivo maior do urbanismo é a garantia da qualidade de vida dos habitantes da cidade”, devendo o planejamento urbano e regional ter como uma de suas premissas básicas a fórmula “Preservação = Identidade Cultural + Qualidade de Vida” (MAGALDI, 1992, p. 23). Desta forma tem-se na incorporação da idéia de planejamento urbano nas políticas preservacionistas, a possibilidade de tornar as ações dos órgãos de patrimônio efetivas, eficazes e capazes de contribuir para a transformação do presente (MAGALDI, 1992, p. 22). Instrumentos consagrados das políticas urbanas, como a Lei de Uso e Ocupação do Solo e o Plano Diretor, dentre outros, podem ser usados com sucesso a favor da preservação. O domínio do controle e ordenamento do solo urbano pode viabilizar a coexistência de diversas gerações de bens em um desenho contextualizado, ao estabelecer:

“(...) a demanda para os ambientes em função das características e qualidades a ele atreladas, que ao se articularem com os conteúdos sociais, relativos aos significados das diferentes localizadas, estabelecem níveis diferenciados de valor de uso do solo urbano para diferentes situações.” (MILLET, 1988, p.27)

Assim, iniciativas atuais que atrelam as políticas de preservação do patrimônio cultural com as políticas urbanas são de extrema importância para o desenvolvimento das cidades em todos os seus aspectos. Dentre estas iniciativas cabe aqui ressaltar, talvez a mais importante a nível federal, o Estatuto da Cidade, lei da política urbana de 2001, a qual veio para fornecer um suporte jurídico aos municípios brasileiros no que tange a gestão urbana. Nesta lei além de diretrizes, são apresentados diversos instrumentos jurídico-urbanísticos que podem ser utilizados visando à proteção do patrimônio cultural brasileiro.

## 1.1. A importância do Patrimônio Cultural: uma questão de rememoração

O homem é um ser social por natureza<sup>6</sup>, necessitando estar inserido em uma comunidade para realizar sua existência humana, absorvendo dela as fontes culturais que irão formá-lo como homem e possibilitar, posteriormente, com suas próprias manifestações contribuir para a formação de outros homens, de geração em geração (MANZATO, 2007, p.22). Estas fontes culturais são imprescindíveis para se conhecer uma pessoa e a sociedade na qual está inserida, uma vez que a cultura<sup>7</sup> tem um papel essencial em todos os aspectos da vida social humana, consistindo em elemento definidor e caracterizador de um dado grupo social, o diferenciando dos demais. E conforme Cunha (2004, p.20) ressalta “cada cultura segue o próprio e individual caminho em função dos diferentes eventos históricos que enfrentou”.

É a cultura de um grupo, uma comunidade, uma sociedade ou uma nação e suas manifestações, que simboliza o que é aprendido e partilhado entre os seus indivíduos, favorecendo suas individualidades, particularidades e, portanto considerada “elemento primordial para conferir identidade a um determinado grupo social, desde a pré-história até os dias de hoje” (ANDRADE, 2002, p.75). A cultura pode ser considerada como um “veículo” para a compressão da identidade social e individual do ser humano, porque é através da soma das características culturais mais marcantes de um grupo social, as quais o distinguem dos demais, que podemos identificá-lo e conferir a ele a chamada identidade cultural. A identidade cultural de uma sociedade é o elemento que fornece raízes ao homem, o vinculando a alguma coisa ou a alguém. É considerada por Yagizi (2003, p. 58) “legitimadora de direitos e privilégios e, por isso, contribui para a segurança do grupo social” .

“O conceito de identidade implica semelhança a si próprio, formulada como condição de vida psíquica e social. Nessa linha, está muito mais próxima dos processos de re-conhecimento, do que de conhecimento. A busca de identidade se alia mal a conteúdos novos, pois o novo constitui uma ameaça, sempre. Ao contrário, ela se alimenta do ritmo que é a repetição – portando a **segurança**.” (grifo nosso) (MENESES, 1984, p.33).

Para se constituir uma identidade seja ela cultural ou pessoal é necessário que conheçamos o nosso passado, nossas origens, reconhecendo quem fomos e quem somos. E

---

<sup>6</sup> Segundo Aristóteles (1991, p.4) “o homem é um animal cívico, mais social do que as abelhas e outros animais que vivem juntos.”

<sup>7</sup> De acordo com Martins (apud Marchesan, 2007, p.17) a expressão cultura é polissêmica, se tratando de “um conceito de extensão miseravelmente vasta. A rigor, que dizer tudo que não é exclusivamente natureza e passa a significar praticamente tudo num mundo como o de hoje penetrado por todas as partes pela ação criadora do trabalho humano.”

para tal é essencial o elemento memória, como enfatiza Choay (2001, p.112) ao afirmar que “indivíduos e sociedade não podem preservar e desenvolver sua identidade senão pela duração e pela memória”. Meneses (1979, p.34) também ressalta a importância da memória como suporte fundamental da identidade, a definindo como um mecanismo de retenção de informações, conhecimentos, experiências, tanto em nível individual quanto coletivo, que torna legível e identificável o fluxo dos acontecimentos humanos.

De acordo com Freire (1997, p.127) “a memória é, antes de mais nada, um processo, uma construção dinâmica, passível de ser reelaborada constantemente, diante das experiências vividas”, sendo considerada uma força viva do presente, por responder a suas solicitações e constituir uma plataforma de referência a qual evita a alienação e desagregação diante das transformações que fazem parte da existência humana (MENESES, op.cit., p.34). É a rememoração que nos possibilita “diante de um turbilhão de mudanças que não nos desmanchemos no ar” (LOVISOLO apud LIMA e ALMEIDA, 2001, p.37). Através da memória, o passado significativo<sup>8</sup> vem à tona, mesclando-se com as percepções do presente e favorecendo a produção de conhecimento que estabelecerá a baliza de comparação e a medida para a construção de um futuro (ROSSI, 2001, p.37). É o avanço deste conhecimento, baseado na memória, que possibilita alcançar novos saberes e práticas e, principalmente, evitar que erros do passado sejam repetidos.

“Exercitando nossa memória podemos identificar aquilo que nos une enquanto povo, enquanto nação e, isso é essencial para que, conscientes de quem somos, nós tornemos menos vulneráveis às manipulações políticas e ideológicas, bem como passamos a evitar repetir o passado, nos pontos negativos que marcaram a caminhada de nossa sociedade.” (MANZATO, 2007, p. 23)

A memória não deve ser entendida apenas como um fenômeno individual, inserida na dimensão pessoal, mas “deve ser entendida também ou, sobretudo, como um fenômeno coletivo e social, ou seja, como um fenômeno construído coletivamente” (POLLACK, 1992, p. 201). Freire (1997, p.198), referindo-se aos pensamentos de Halbwachs, ressalta que a memória individual se mistura às experiências sociais e está constantemente ligada ao grupo, à cultura<sup>9</sup>, às tradições e ao universo coletivo. Desse modo, todas as lembranças individuais do homem têm seus alicerces sociais e são influenciadas pelas memórias coletivas<sup>10</sup> da

---

<sup>8</sup> O passado significativo seria aquele que foi retido pela memória, pois ela é por natureza seletiva, tendo como filtro a cultura, retém espontaneamente apenas o que possui especial significado.

<sup>9</sup> De acordo com Von Simson (2008) “é a cultura de uma sociedade que fornece os filtros através dos quais os indivíduos que nela vivem possam exercer o seu poder de seleção realizando as escolhas que determinam aquilo que será descartado e aquilo que precisa ser guardado ou retido pela memória”.

<sup>10</sup> A questão da memória coletiva e seus diversos aspectos, bem como sua relação com a memória individual e histórica é tratada com maior profundidade na obra de HALBWACHS, 1990.

comunidade de referência e de pertencimento deste indivíduo. Esta memória coletiva é formada a partir de lembranças e referências com significados e valores compartilhados entre os membros de um determinado grupo social e, juntamente com a cultura deste grupo, é responsável pelos liames que unem as pessoas em torno do sentido comum de pertencimento, de identidade, noção básica para a formação e exercício da cidadania.

Para a construção da memória coletiva de uma sociedade é essencial se ter referências, através de permanências<sup>11</sup> de vestígios históricos que podem ser tanto imateriais quanto materiais. De acordo com Freire (1997, p.128) é a “permanência das coisas que dão o suporte necessário para a memória coletiva”, pois é o passado, tangível no presente através da permanência de bens, que possibilitam que as pessoas se reconheçam neles e encontrem “uma proximidade com as gerações anteriores na linha de transmissão dos conteúdos coletivos”. Estas permanências, interpretadas na atualidade, formam o patrimônio cultural de uma comunidade, o qual segundo Castriota “cristaliza em suas manifestações as especificidades de uma cultura (...) sendo o maior depositário de sua identidade”. Destarte, este patrimônio é formado por bens culturais que permanecem por serem suportes de um sentido, um significado especial, ou seja, um valor cultural que os distingue dos demais e os torna o ponto de apoio da memória de uma comunidade, guardando, portanto relação direta com sua identidade.

A importância do patrimônio cultural para a memória e identidade é confirmada pela UNESCO (*United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization*) através de uma definição atual do conceito patrimônio cultural, entendido como:

"(...) o legado que recebemos do passado, vivemos no presente e transmitimos às futuras gerações. Nosso patrimônio é fonte insubstituível de vida e inspiração, nossa pedra de toque, nosso ponto de referência, nossa identidade, sendo de fundamental importância para a **memória**, a criatividade dos povos e a riqueza das culturas" (grifo nosso) (UNESCO, 2008)

Dentro das categorias do patrimônio cultural material tem-se no patrimônio cultural edificado, na arquitetura presente nas cidades, um elemento de extrema importância para a rememoração, como enfatiza Ruskin (apud CHOAY, 2001, p. 139) ao afirmar que “nós podemos viver sem [arquitetura], adoramos nossos deuses sem ela, mas sem ela não podemos nos lembrar”. Rossi (2001, p.3) explana também sobre esta ligação ao declarar que “a arquitetura é a cena fixa das vicissitudes do homem, carregada de sentimentos de gerações, de acontecimentos públicos, de tragédias privadas, de fatos novos e antigos” e por isso fornece

---

<sup>11</sup> De acordo com Rossi (1996, p.49), permanências “são um passado que ainda experimentamos” o que condiz muito bem com o entendimento de memória que apesar de ter sua base no passado é uma força viva no presente.

aos homens referenciais urbanos significativos para selecionar as suas lembranças. E quando portadora de valores culturais, a arquitetura se torna testemunha concreta e tangível do processo de construção de um lugar, fornecendo estímulos externos para tornar vivos traços da memória coletiva em uma formação sócio-espacial. Deste modo, a arquitetura pode ser considerada parte fundamental do patrimônio cultural de uma cidade, tendo sua importância na rememoração enfatizada por Choay (2001, p.140):

“Fazendo nos ver e tocar o que viram e tocaram as gerações desaparecidas, a mais humilde habitação possui, da mesma forma que o mais glorioso edifício, o poder de nos por em comunicação, quase em contato, com elas. (...) Os edifícios do passado nos falam, eles nos fazem ouvir vozes que nos envolvem em um diálogo.”

É na cidade, no espaço urbano, que os cidadãos encontram mais forte o sentimento de familiaridade, de pertencimento, de reconhecimento de sua identidade, pois como Rossi afirma “a cidade é o lócus da memória (...) que é o fio condutor de toda a complexa estrutura” urbana, estando “no interior dessa estrutura, a consciência da cidade”. A cidade e seu patrimônio são, além de um dado cultural, a base da fruição dos valores culturais que permitem um contanto maior entre os habitantes e a “alma da cidade”. E como bem coloca Ítalo Calvino (1990, p.14):

“A cidade se embebe como uma esponja dessa onda que refluí das recordações e se dilata. (...) a cidade não conta o seu passado, ela o contém como as linhas da mão, escrito nos ângulos das ruas, nas grades das janelas, nos corrimãos das escadas, nas antenas dos para raios, nos mastros das bandeiras, cada segmento riscado por arranhões, serradelas, entalhes, esfoladuras”.

Destarte, os ambientes construídos pelos homens seja no nível da cidade como no nível da arquitetura, corporificam a cultura e guardam as lembranças e a história da trajetória do homem no tempo e no espaço por ele percorrido (MILLET, 1998, p.15 e 23). São nestes ambientes urbanos que a memória coletiva mostra o seu caráter dinâmico (envolvendo passado, presente e futuro). Além de ser materializada enquanto passado nos espaços físicos, no patrimônio, é enquanto presente, “a própria transformação do espaço, a carga da coletividade” (ROSSI, 2001, p.198-199). Esta transformação que Rossi cita seria aquela em que a partir da consciência das memórias coletivas, as quais ajudam a entender a formação e a evolução de uma cidade, que aconteceriam as inovações, o crescimento saudável e qualitativo no espaço urbano, e não apenas um crescimento quantitativo onde as prioridades são apenas as necessidades estruturais, se esquecendo das necessidades simbólicas e culturais.

Desta forma podemos entender que a preservação do patrimônio cultural urbano não está envolvida somente pelo saudosismo, que tem a intenção de congelar a cidade, ao

contrário, esta ação visa construir um ambiente urbano vivo, contemporâneo (CARVALHO, 1998 p.108) e com qualidade de vida, onde as pessoas possam exercer seu direito à memória, à identidade e à cidadania.

“É a preservação dos bens culturais a forma mais autêntica e eloqüente de transmissão de maneiras de agir, pensar e sentir das gerações passadas às sociedades contemporâneas. O monumento, o sítio e o objeto trazem em si todo um elenco de realizações humanas: características familiares, concepções religiosas, valores morais, organizações políticas, estruturas econômicas. É inegável o valor social do patrimônio cultural. (...) É o patrimônio cultural a própria memória do povo, exemplificação viva do passado dos grupos e fundamental apoio para as construções sociais do futuro.” (COELHO, 1992, p.59)

## 1.2 A trajetória da noção de patrimônio: retrospectiva de um conceito

A palavra Patrimônio tem sua “origem ligada às estruturas familiares, econômicas e jurídicas de uma sociedade estável, enraizada no espaço e no tempo” (CHOAY, 2001, p.11), associada ou à noção do sagrado, ou à noção de herança, de memória do indivíduo, de bens de família. Esta palavra quando associada a adjetivos como cultural, histórico, natural, dentre outros, passa a ter uma trajetória diferente, tendendo a um sentido mais público e coletivo do que aquele restrito, familiar e individual que marcou sua origem (PEREIRO, 2008, p.24). Esta nova trajetória para Sant’Anna se caracteriza pela peculiar propriedade de expansão do conceito patrimônio, ao que tudo indica ilimitada (SANT’ANNA, 1985, p.22). Contudo a noção de patrimônio, mesmo ampliada, sempre esteve ligada à questão do passado, da herança a nós deixada, seja ela a nível individual ou a nível coletivo.

Uma categoria de patrimônio que possui estreita relação com a idéia de herança é a que abarca o adjetivo cultural, o patrimônio cultural. Para Pereiro (2008, p.25) este tipo de patrimônio mantém uma relação simbólica e direta com a cultura de um povo, independentemente das noções que o classificam e distinguem. Ainda segundo este autor “o patrimônio cultural é a expressão da cultura dos grupos humanos que recupera memórias, *ritualiza* sociabilidades, seleciona bens culturais e os transmite para o futuro” (PEREIRO,



**Figura 1: Herança**

Fonte:

[http://img458.imageshack.us/img458/5186/enf\\_antetvieillardlw5.iqa](http://img458.imageshack.us/img458/5186/enf_antetvieillardlw5.iqa)

2008, p.25). Entretanto houve um longo caminho para se chegar à noção abrangente de patrimônio cultural qual se tem hoje, onde este tipo de patrimônio abarca não somente edifícios monumentais, mas também todo o “meio ambiente cultural”<sup>12</sup> em suas manifestações materiais e imateriais.

Este caminho percorrido para a concepção contemporânea do patrimônio cultural tem sua origem ligada à imagem de monumento, que é um termo evoluído do “latim *monumentum*, que por sua vez deriva de *monere* (advertir, lembrar), aquilo que traz a lembrança a alguma coisa” (CHOAY, 2001, p.17), estando assim ligado à idéia de rememoração, portando, também características materiais excepcionais. O próprio conceito de monumento tem sua evolução, que vai levar a adição do adjetivo histórico, a partir do Renascimento, no século XV, “quando o passado começa a ser analisado sob uma perspectiva histórica até então inédita” (SANT’ANNA, 1985, p.22) e deixa-se de edificar monumentos para olhar-se para os monumentos históricos existentes<sup>13</sup>. Porém de acordo com Fonseca, a preservação destes monumentos históricos, no início mais conhecidos como “antiguidades”, apesar de ter sido sentida como necessária por alguns indivíduos e grupos, se manifestou até o século XVIII apenas por algumas iniciativas isoladas, formadoras do que chama “o sentido do patrimônio” (FONSECA, 2005, p. 55).

As primeiras preocupações oficiais com a preservação dos monumentos históricos, surgiram apenas no decorrer no século XVIII, no denominado Século das Luzes, onde os valores históricos e estéticos do monumento foram amadurecidos e a idéia de nação foi alterada pelos recém formados Estados Nacionais, que buscaram garantir a coesão do seu grupo, através da “criação e consolidação de símbolos nacionais” (MARCHESAN, 2007, p.32 e 36). Segundo Marchesan (2007, p. 33) , pode-se tomar como marco deste processo institucional de preservação o advento da Revolução Francesa<sup>14</sup> que “desencadeou diversos movimentos em torno da questão patrimonial, com ela surgindo políticas públicas necessárias à preservação e valorização dos bens imóveis representativos da nação”. Contudo, durante esta Revolução o termo patrimônio foi “forjado para designar bens pertencentes à nação” (o

---

<sup>12</sup> Este conceito atualmente é estudado e empregado em obras de autores na área de direito ambiental e urbano, na medida em que eles entendem o meio ambiente como “a interação do conjunto de elementos naturais, artificiais, e culturais que propiciam o desenvolvimento equilibrado da vida em todas as suas formas” (José Afonso da Silva apud Manzato, 2007). Para maiores conhecimentos sobre esta questão pode-se buscar as obras de Manzato (2007), Marchesan (2007), Reisewitz (2004) e Richter (1999).

<sup>13</sup> De acordo com A. Reigl (apud Choay, 2001) em obra do no começo do século XX, “o monumento é uma criação deliberada cuja destinação foi pensada a priori, de forma imediata, enquanto o monumento histórico não é, desde o principio, desejado e criado como tal; ele é constituído a posteriori pelos olhares convergentes do historiador e do amante da arte, que o selecionam na massa dos edifícios existentes, dentre os quais os monumentos representam apenas uma pequena parte”.

<sup>14</sup> A Revolução Francesa é o nome que se deu ao conjunto de acontecimentos que alteraram o quadro político e social da França, entre os anos de 1789 e 1799.

denominado patrimônio nacional), prevalecendo os bens arquitetônicos excepcionais, os monumentos históricos, que continham um valor nacional (CHOAY, 2001, p.117).

No início da Revolução Francesa ocorreu o que Choay (2001, p.107-108) denominou de “vandalismo ideológico”, que foi o estímulo, por parte dos revolucionários, “à destruição ou danificação do patrimônio nacional-histórico por razões ideológicas”, principalmente para manifestar repúdio aos valores que representavam o poder do antigo regime, “encarnados pelo clero, pela monarquia e pelos senhores feudais”. Este processo de destruição e perda suscitou numa reação de defesa por parte dos próprios revolucionários<sup>15</sup>, com o objetivo de conservar não apenas as igrejas medievais, “mas, em sua riqueza e diversidade, à totalidade do **patrimônio nacional**” (grifo nosso) (Choay, 2001, p.97), através de procedimentos mais metódicos para preparar o inventário da herança e definir regras de gestão<sup>16</sup>. Assim, para Fonseca (2005, p.55):

“Foi preciso que surgissem ameaças concretas de perda dos monumentos, já então valorizados como expressões históricas e artísticas – o vandalismo da reforma e da revolução francesa – e uma mística leiga vinculada a um interesse político específico - o culto à nação - para que a preservação dos monumentos se tornasse um tema de interesse público.”

Esta questão da perda, enfatizada por Fonseca, está presente em diversos momentos da evolução das políticas de preservação patrimoniais, pois a proximidade da perda na cultura ocidental muitas vezes traz os olhares para aquele bem, o que de certa forma o “valoriza”, ou seja, passa-se a perceber os valores culturais intrínsecos a ele e, portanto enxergar a necessidade da sua preservação. No caso da Revolução Francesa, a perda desencadeou em políticas de preservação que colocaram aquele país pioneiro no cenário mundial nesta questão, porém segundo Choay (2001, p. 20), após o fim da Revolução “encerrou-se os trabalhos das comissões responsáveis e sua obra não teve continuidade do ponto de vista oficial (...) mas determinou em longo prazo a evolução da conservação dos monumentos na França”.

Outra ruptura histórica que também resultou em grandes perdas do patrimônio edificado, dos denominados na época monumentos históricos, foi a Revolução Industrial que se espalhou pelo mundo ocidental a partir do século XIX e mudou completamente o modo de

<sup>15</sup> De acordo com Choay (1992, p.109) “paradoxalmente, a conservação reacional não emana dos mesmos homens, mas do mesmo aparelho revolucionário de que deriva o vandalismo ideológico. O Comitê de Instrução Pública e as Comissões de Arte publicaram quase ao mesmo tempo decretos contraditórios, dos quais os primeiros (destruidores) são anulados ou atenuados pelos segundos (conservadores)”.

<sup>16</sup> Segundo Marchesan (2007, p.33), para inventariar a herança histórica e preparar as regras de gestão foi criada em 1789 a comissão dos ditos Monumentos, que “iniciou pelo tombamento das diferentes categorias de bens recuperados pela Nação. Em seguida, de acordo com decreto de 1790 promover-se-ia o inventário das categorias e se estabeleceria o estado de conservação de cada um dos bens”

viver do povo. Com o advento desta revolução, as cidades se transformaram e expandiram vertiginosamente, todavia sem a regulamentação necessária, levando a uma enorme degradação do meio ambiente urbano, incluindo muitos monumentos históricos. A partir deste período, o solo urbano passou a ser muito valorizado tornando-se mercadoria sujeita à especulação imobiliária e as construções tiveram o custo minimizado e o método construtivo simplificado devido às novas tecnologias e a produção em série, o que promoveu “um maior número de demolições das edificações para reconstrução de outras que atendessem melhor às necessidades da época”(CERQUEIRA, 2006, p.6).

“A mutação que transforma ao mesmo tempo os modos de vida e a organização espacial das sociedades urbanas européias torna obsoletos os aglomerados urbanos antigos. Os monumentos que neles se encontram afiguram-se subitamente como obstáculos e entraves a serem eliminados ou destruídos para vagar lugar ao novo modo de urbanização, a seu sistema e escalas viárias e parcelares.” (CHOAY, 2001, p. 144)

Este início do período de industrialização levou a fase de “consagração do monumento histórico” europeu, que para Choay (2001, p.44), baseou-se não só no reconhecimento de conteúdos e valores novos, mas “num conjunto de práticas cuja institucionalização foi catalisada pelo poder das forças destrutivas, não mais deliberadas e ideológicas, mas inerentes à lógica da era industrial, que doravante ameaçava os monumentos históricos”. O conceito de monumento histórico, além de ser consagrado neste período, teve a sua preservação ampliada geograficamente para a escala mundial, principalmente no século XX, o que contribuiu para acelerar o estabelecimento de leis de proteção, fazer da restauração uma disciplina conhecida e também facilitar a ampliação do sentido de patrimônio, como ressalta Marchesan.

“(...) pondera ter sido consequência da Revolução Industrial a ampliação significativa do sentido de patrimônio, que cede no tocante da monumentalidade para acolher, além dos bens dotados de valor histórico, científico e arquitetônico, também aqueles vinculados a artes menores, artes plásticas, artes decorativas, utensílios cotidianos e industriais. O conceito de bem cultural transcende as premissas materialistas e histórico-estéticas para abarcar todo e qualquer bem que constitua manifestação ou testemunho significativo da cultura humana, patrimônio cultural.” (MARCHESAN, 2007, p.40)

No século XX, com o aumento do engajamento internacional nas questões do patrimônio cultural, são efetuados diversos encontros de entidades internacionais que contribuíram de sobremaneira para a ampliação e consolidação das políticas e práticas de preservação do patrimônio cultural. Nestes encontros são produzidas as chamadas “Cartas Patrimoniais”, as quais de acordo com o IPHAN são “documentos, muitos dos quais firmados internacionalmente, que representam tentativas que vão além do estabelecimento de normas e

procedimentos, criando e circunscrevendo conceitos às vezes globais, outras vezes locais.” (IPHAN, 2000)

A primeira destas Cartas Patrimoniais foi a Carta de Atenas, produzida a partir da Conferência de Atenas que aconteceu na cidade de mesmo nome em outubro de 1931 e foi promovida pela então Sociedade das Nações. De acordo com Araújo (2002, p.33), “a Carta de Atenas vem consolidar a importância da preservação do patrimônio cultural para a humanidade e ressaltar a necessidade de atuação conjunta dos Estados na defesa do patrimônio artístico e arqueológico universal”. Este documento tem como principal objetivo a proteção física apenas dos “monumentos de interesse histórico, artístico ou científico, pertencentes às diferentes nações”, ou seja, apenas o patrimônio arquitetônico composto por obras de caráter excepcional e monumental, ligadas a fatos importantes da história oficial do país. Para Sant’Anna a Carta de 1931:

“(…) É um documento voltado, principalmente, para o estabelecimento de princípios gerais para a restauração de monumentos e para a afirmação da primazia do interesse da coletividade, isto é, do interesse público, sobre a propriedade privada, questão crucial para a legitimação da proteção legal do patrimônio naquele momento” (SANT’ANNA, 1985, p.44)

Muitos outros documentos se sucederam à Carta de Atenas, entretanto vale ressaltar aqui, devido ao objeto dessa pesquisa, a Carta de Veneza desenvolvida no II Congresso Internacional de Arquitetos e Técnicos dos Monumentos Históricos, que ocorreu em Veneza em maio de 1964. Esta Carta representou uma grande mudança na noção de patrimônio defendida pela Carta de Atenas, porque além de superar a noção de monumento como obra independente, isolada, consolidando o fato de que “o monumento é inseparável do meio em que se situa”<sup>17</sup>, ampliou as tipologias a serem preservadas, incluindo, “também, as obras modestas que adquirem com o tempo um significado cultural”<sup>18</sup>.

De acordo com Araújo (2002, p.36), apesar desta nova concepção de patrimônio na Carta de Veneza ter sido um grande avanço, foi na década de 1970, com os encontros mundiais patrocinados pela UNESCO, que vai se sedimentar uma concepção mais ampla e inovadora do conceito de patrimônio. A partir destes encontros foram produzidas diversas cartas, podendo-se destacar: a “Carta de Paris” de 1972 que documenta preocupações em relação à preservação do patrimônio natural além do edificado, “elevando o meio ambiente ao padrão de maior patrimônio da humanidade” e inserindo este patrimônio nas “políticas

<sup>17</sup> CARTA DE VENEZA (1964). Disponível em <http://portal.iphan.gov.br/portal/baixaFcdAnexo.do?id=236>. Acesso em março de 2007, artigo 7º.

<sup>18</sup> Ibidem, artigo 1º.

públicas e no planejamento urbano” (ARAÚJO, 2002, p. 37). E, também, a “Declaração de Amsterdã” de 1975 que teve como objetivo a inserção e ampliação da dimensão histórica e cultural no ambiente urbano e no cotidiano, expressando uma transformação no entendimento do espaço urbano ao tratar a preservação “enquanto um dos principais objetivos do planejamento urbano e de uma política de ordenação do território” (ARAÚJO, 2002, p. 39)

Dentro da perspectiva histórica aqui adotada, é importante abordar ainda o documento produzido na Convenção de Nairobi em 1976, intitulado “Recomendação de Nairobi”. Este documento tem grande preocupação em integrar os conjuntos históricos e suas ambiências às exigências da vida contemporânea buscando a implementação de uma política que oriente a ordenação urbana e rural e o planejamento físico-territorial. Esta política dentre outras coisas, deveria “revisar as leis relativas ao planejamento físico-territorial e ao urbanismo, de modo a coordenar e harmonizar suas disposições com as leis relativas à salvaguarda do patrimônio arquitetônico” (UNESCO. Recomendação de Nairobi, Nairobi, 1976).

Assim, pode-se perceber que as cidades e o ambiente cultural urbano passam a ser cada vez mais entendidos como parte do patrimônio cultural, tendo no planejamento urbano um importante aliado para sua manutenção, quando tratado juntamente com as práticas preservacionistas. Neste sentido novos adjetivos vão sendo incorporados à palavra patrimônio. Contemporaneamente, o conceito de patrimônio ambiental urbano é considerado por Castriota (2003, p.7) a “matriz a partir da qual podemos pensar hoje a preservação do patrimônio sem cair nas limitações da visão tradicional”. Autores como Yagizi (2003) e Meneses (1978, p.45-46) tratam muito bem deste conceito, considerando que ele pode fixar um quadro referencial indispensável para entender o mundo de hoje, por ser entendido como um “sistema de objetos socialmente apropriados, percebidos como capazes de alimentar as representações do ambiente urbano”. Nesta abordagem, o patrimônio deixa de vez de ser entendido como bens isolados e excepcionais, para ser entendido como bens articulados em conjunto, inseridos no processo e no cotidiano urbano e, principalmente, sujeitos a uma gama de valores intangíveis, que o torna importante para uma determinada cidade ou para todo o planeta.

“Abordar o patrimônio ambiental urbano vai ser assim, como se pode perceber, muito mais que simplesmente tombar determinadas edificações ou conjuntos: é antes, conservar o equilíbrio da paisagem, pensando sempre como inter-relacionar a infra-estrutura, o lote, edificação, a linguagem urbana, os usos, o perfil histórico e a própria paisagem natural. Não se trata mais, portanto, de uma simples questão estética ou artística controversa, mas antes da qualidade de vida e das possibilidades de desenvolvimento do homem.” (CASTRIOTA, 2003, p.8)

Mesmo ainda não se utilizando largamente o conceito de patrimônio ambiental urbano, o próprio conceito de patrimônio cultural, ao logo do século XX, “extrapolou as noções de monumentos e museus, bases iniciais da atuação das políticas públicas de cultura, para absorver as noções de urbano, meio ambiente e, mais recentemente, o intangível, o imaterial” (SILVA, 2006, p.28). Assim, segundo Yazigi (2003, p. 57), “hoje, o conceito de patrimônio pode abarcar um samovar, uma casa, uma cidade, um documento, uma floresta...”. Mas seja qual for o entendimento, o objeto e o adjetivo atrelado à palavra patrimônio, deve-se ter sempre em mente que sua significação plena só é alcançada no cotidiano de uma comunidade, enquanto vivenciado, partilhado pela coletividade e inserido no processo dinâmico que é a cidade.

### **1.3 A política e a gestão do patrimônio cultural no Brasil: breve histórico**

No Brasil, como no restante do mundo, a questão do patrimônio e suas políticas passaram por uma evolução enorme, porém na sociedade brasileira a preocupação com o patrimônio cultural, principalmente por parte do governo, é relativamente recente. Excetuando algumas ações isoladas por parte de alguns particulares, foi a partir da década de 1920 que os movimentos em prol da preservação do patrimônio nacional tomaram corpo. Segundo Fonseca (2005, p.82) foram dois movimentos que marcaram fortemente este início das políticas de preservação no Brasil: “o movimento modernista e a instauração do Estado Novo, em 1937, corolário da Revolução de 30”.

Os intelectuais do movimento modernista, que se tornou conhecido após a “Semana de 22”<sup>19</sup>, foram muito importantes na valorização do patrimônio brasileiro, pois foram estes que iniciaram a implantação da política cultural abrangendo todo o país. Para estes modernistas, “o Brasil adentraria o mundo moderno através da busca de sua identidade própria, civilizando-se. ‘Ser brasileiro’ significava ‘ser moderno’ e isto implicava em entender o próprio Brasil, buscar sua história e suas raízes” (SIMÃO, 2001 p.28).

E os modernistas buscaram as raízes por meio das chamadas “caravanas paulistas” que visitaram as cidades coloniais mineiras durante os anos de 1920. E fascinados, acreditaram estar ali “uma produção artística, genuinamente brasileira” (SAN’ANNA, 1985, p.12), diferentemente das obras ecléticas inspiradas nos estilos europeus, presentes em São Paulo e

---

<sup>19</sup> A Semana de 22, também conhecida como Semana da Arte Moderna aconteceu em São Paulo em fevereiro de 1922 e reuniu diversos artistas plásticos, arquitetos, músicos e poetas ligados ao movimento moderno que começava a surgir no Brasil naquela época.

no Rio de Janeiro naquele momento. Estas visitas suscitaram na valorização e conseqüentemente na necessidade de preservação e proteção destas obras coloniais, principalmente as monumentais, que para os modernistas eram fontes de inspiração para forma e conteúdo de uma autêntica arte moderna brasileira, além de serem formadoras da identidade nacional a qual buscavam afirmar.

Após a Revolução de 1930, com a instauração da República Nova e posteriormente do Estado-Novo, as discussões dos modernistas sobre a necessidade de preservação do patrimônio nacional “acabam indo ao encontro das premissas da realidade política que os governantes da época buscavam afirmar e difundir: a hegemonia do Estado brasileiro”(ARAÚJO, 2002, p.34). Durante todo o governo de Getúlio Vargas (1930-1940), mesmo após a instauração do Estado Novo em regime ditatorial, o nacionalismo foi exaltado, gerando um campo propício para o projeto dos modernistas em direção à preservação da identidade e do patrimônio nacional. Assim pode-se dizer que como na Europa no século XVIII, a noção e as políticas patrimoniais no Brasil foram instituídas oficialmente como formas de construção e afirmação do nacionalismo.

Foi neste contexto que em 1933 aconteceu à primeira ação real do Governo Federal sobre a temática patrimonial, através do Decreto n° 22.928, pelo qual a cidade de Ouro Preto foi erigida à categoria de Monumento Nacional (FERES, 2002, p.16). Segundo Sant’Anna (1985, p.122-123), este ato foi “o coroamento do esforço de vários intelectuais que, desde o início da década, mobilizaram-se neste sentido”, porém este decreto “não significou muito em termos de garantir a preservação da cidade porque não previa nenhum instrumento concreto de ação de particulares ou do Poder Público” e, também, porque a idéia por trás do decreto não era preservar a cidade em si mesma, mas sim o cenário das obras excepcionais que ela continha.

A primeira Constituição a abordar a preservação do patrimônio foi a de 1934, colocando a proteção como obrigatória por parte do poder público ao expor em seu artigo 10 que “compete concorrentemente à União e aos Estados (...) proteger as belezas naturais e os monumentos de valor histórico ou artístico”<sup>20</sup>. Também nesta constituição é materializado pela primeira vez o sentido da “função social” da propriedade ao instituir que o direito de propriedade é garantido, mas “não poderá ser exercido contra o interesse social ou coletivo, na forma que a lei determinar”<sup>21</sup>.

---

<sup>20</sup> BRASIL. Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil de 16 de julho de 1934. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br>. Acesso em outubro de 2008.

<sup>21</sup> Ibidem.

Voltando a aludir aos intelectuais modernistas, tem-se em Mário de Andrade e Lúcio Costa, dentre outros, os percussores e formadores do corpo técnico inicial do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (SPHAN) <sup>22</sup>, que começou a ser organizado em junho de 1934 e passou a funcionar experimentalmente em 1936, presidido por Rodrigo Mello Franco de Andrade (FERES, 2002, p.16). E de acordo Marchesan (2007, p.51) “em janeiro do ano seguinte, o SPHAN foi definitivamente instalado, constituindo-se num dos mais importantes ícones da cultura preservacionista nacional”.

Uma das prioridades do SPHAN no primeiro momento era a elaboração de um projeto de lei que regulasse sobre a preservação do patrimônio nacional e para tal foi solicitado a Mário de Andrade, no ano de 1936, um anteprojeto de lei a pedido do então Ministro da Educação Gustavo Capanema. Nesse anteprojeto Mário de Andrade “desenvolveu uma concepção de patrimônio extremamente avançada para seu tempo” (FONSECA, 2005, p.10), onde este conceito contemplou diversas categorias tipológicas como a arte popular e a indígena, não envolvendo apenas os bens materiais, mas também os bens imateriais. Porém, o anteprojeto elaborado por Mário de Andrade acabou sendo pouco aproveitado na construção do Decreto-Lei nº 25 que foi sancionado pelo presidente, em novembro de 1937. Segundo Millet, o anteprojeto de Mario não foi aceito por:

“(…) mesmo considerando sua maior adequação ao ideário modernizador, era incompatível com o projeto preservacionista das oligarquias, na medida em que rompe com seus valores identitários, que se pretendia como base preferencial da própria construção da Nação e inclusive, já incorporada pela burguesia industrial” (MILLET, 1988, p.149)

Agora o Decreto Lei 25-1937 atendia aos interesses políticos em jogo e teve como base para Fonseca, o modelo francês de política de preservação “estatal e centralização, que se desenvolveu em torno da noção de patrimônio, de forma planejada e regulamentadora, visando o atendimento de interesses políticos do Estado” (2005, p.20). Mas nada pode tirar a importância deste Decreto que foi “a primeira norma de amplitude territorial e substância nacional a conferir uma política de patrimônio cultural brasileiro” e utilizada até hoje. A definição de patrimônio adotada neste Decreto-Lei reflete as premissas da “Carta de Atenas” de 1931, definindo o que se denominou “Patrimônio Histórico e Artístico Nacional” como:

“(…) o conjunto dos bens móveis e imóveis existentes no País e cuja conservação seja de interesse público, quer por sua vinculação a fatos memoráveis da história

---

<sup>22</sup> Criado em 1937 como Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (SPHAN), em 1946 passou a ser Diretoria (DPHAN), e em 1970 Instituto (IPHAN). Uma nova reforma em 1979 transformou o órgão em Secretaria (SPHAN), porém hoje é novamente Instituto. (SIMÃO, 2001, p.30)

do Brasil, quer por seu excepcional valor arqueológico ou etnográfico, bibliográfico ou artístico.”<sup>23</sup>

O Decreto 25 tem como principal instrumento jurídico o tombamento, que não implica na aquisição do bem (quando particular) pelo do poder público, mas “restringe o direito de propriedade, a partir do momento que o proprietário deverá seguir uma série de normas de ordem do fazer (conservar) e não fazer (não demolir)” (FERES, 2002, p.17). O tombamento se caracterizou principalmente pelo reconhecimento do valor do bem, inscrevendo-o em um dos quatro Livros de Tombo: 1º- Arqueológico, Etnográfico e Paisagístico; 2º- Histórico; 3º- das Belas-Artes; e 4º- das Artes Aplicadas.

Durante os primeiros 30 anos das políticas de preservação no Brasil, os critérios que orientavam a seleção de bens a serem inscritos nestes Livros de Tombo baseavam-se nos ideários modernistas, com o predomínio da proteção da arquitetura e dos sítios urbanos do período colonial brasileiro (SIMÃO, 2001, p.31). Isto se reflete nas áreas históricas tombadas no início da atuação do SPHAN, que eram todos formados por núcleos homogêneos com predomínio de características coloniais, como a própria cidade de Ouro Preto e posteriormente Tiradentes, Recife e Olinda. É importante ressaltar que estes conjuntos urbanos tombados não eram abordados enquanto organismos vivos e dinâmicos, pois neste momento se tinha como conceito vigente o de patrimônio como “‘cidade monumento’, ou seja, a cidade histórica era encarada como um grande quadro estático do passado que deveria ser mantido intacto” (FERES, 2002, p. 18). As diretrizes de preservação neste período partiam também de valores fechados de monumentos arquitetônicos e ligados a fatos importantes da história oficial, avaliando o bem patrimonial por sua relação com eventos edificantes da nacionalidade, ou por seu caráter singular e excepcional, destacando-se monumentos pontuais na cidade.

Na década de 1950, segundo Sant’Anna (1985, p.129), começam a acontecer tombamentos de exemplares do século XIX, como o centro histórico do Rio de Janeiro, indicando “que o critério de brasilidade foi se flexibilizando”. Porém as mudanças substanciais nas políticas nacionais de preservação aconteceram a partir da década de 1970, em um período de grandes transformações políticas e econômicas no país (MILLET, 1988, p.166). Com o fim do Estado Novo e a principalmente a partir do governo de Juscelino Kubitschek (1956-1961), começou a arrancada industrial e as cidades passaram a ter um crescimento vertiginoso, tornando as políticas de preservação atuantes até então insuficientes para preservar o patrimônio cultural até das cidades consideradas monumentos. O SPHAN

---

<sup>23</sup> BRASIL. Decreto-lei nº. 25, de 30 de novembro de 1937. Organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional. Disponível em: < <https://www.planalto.gov.br> > . Acesso em: novembro de 2007.

teve que mudar muitas de suas concepções de patrimônio e de atuações preservacionistas através do apoio técnico da UNESCO, que enviou ao Brasil na década de 1960, após a publicação da Carta de Veneza, o então Inspetor Principal dos Monumentos Franceses Michel Parent, que:

“(...) percorreu quase o Brasil inteiro em duas viagens, entre 1966 e 1967. A partir delas elaborou um relatório que passou a constituir a base de toda a atuação futura não só do SPHAN, mas de todo o governo Federal com relação ao patrimônio: sua preservação através do planejamento urbano e do turismo” (SANT’ANNA, 1985, p.148)

A abertura democrática no final da Ditadura Militar (1964-1985), também ajudou na instituição de novas políticas de preservação do patrimônio cultural brasileiro, pois “faz com que novamente os olhares se voltem para as discussões mundiais sobre preservação e traz nova perspectiva ao patrimônio cultural, visto agora atrelado aos direitos humanos” (ANDRADE, 2002, p.44). Com as demandas da democratização, surgem políticas de patrimônio voltadas para as camadas desprivilegiadas, minorias étnicas e religiosas e outros segmentos da “sociedade” que antes não tinha suas manifestações preservadas.

Nesse momento, a modernização e ampliação da noção de patrimônio e suas práticas, foi marcada também pela necessidade de olhar para as questões urbanas dos locais de interesse de preservação, baseando principalmente nas tendências das Cartas Patrimoniais. Destarte as práticas preservacionistas municipais vão ganhado importância e passando a atuar em conjunto com as práticas de planejamento e gestão urbana, reforçando a importância do entendimento do patrimônio ambiental urbano e a busca de mecanismos mais eficientes para a efetiva preservação do patrimônio nas cidades. O que pode ser confirmado por Miller:

“É através dos encontros internacionais que se introduz no Brasil a tendência de substituir uma prática de proteção punitiva por uma prática de estímulo à proteção do bem cultural; em outros termos, a substituição de uma proteção baseada em legislação que estabelece restrições aos proprietários, por mecanismos “modernos” e ativos que ‘sensibilizem’ os agentes urbanos na proteção à coisa cultural e que devem ser mediatizados pelas instâncias de planejamento urbano” (MILLER, 1988, p.165)

Após o fim da Ditadura é aprovada uma nova Constituição Federal, em 1988, que é batizada de “Constituição Cidadã” por, além de marcar o processo de democratização do país, ter em sua gênese a interferência de movimentos sociais, como o movimento da Reforma Urbana<sup>24</sup>. Nesta Constituição pode se perceber o novo entendimento do patrimônio demonstrando a “atualização do pensamento jurídico à contemporaneidade”(FERES, 2002,

<sup>24</sup> Para maiores detalhes ver: GRAZIA, 2003, p.53-69.

p.19). Este texto dedicou importante espaço às questões culturais, surgindo no que concerne a legislação federal o conceito de “patrimônio cultural”, estendendo consideravelmente a noção e o entendimento de patrimônio presente no Decreto-lei nº 25 de 1937.

Na Constituição, a percepção de preservação passa a se dar a partir de uma grande preocupação com a qualidade de vida nos territórios urbanos, deixando estes de ser o “congelamento de um tempo passado e se tornando palco de acontecimentos sociais e culturais” (ARAÚJO, 2002, p.44). Em seu artigo 216, define patrimônio cultural como “os bens de natureza material e imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, portadores de referência à identidade, à ação e à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira”, incluindo entre estes bens

“(…) as formas de expressão; os modos de criar, fazer e viver; as criações científicas, artísticas e tecnológicas; as obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais; os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico.”<sup>25</sup>

O texto Constitucional de 1988 pode ser considerado uma ampliação concreta de ações públicas relativas à proteção cultural, porque criou toda uma série de novas “linhas de frente” na questão da preservação do patrimônio cultural. Ele estabeleceu outros mecanismos de proteção, além do tombamento, e definiu que não é apenas da União, mas também dos Estados, Municípios e da Comunidade a responsabilidade pela preservação do nosso patrimônio.

Hoje, os órgãos como o IPHAN no âmbito federal, e IEPHA (Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico – Minas Gerais) e a SEEC (Secretaria de Estado da Cultura do Paraná) no nível estadual, trabalham na preservação do patrimônio das cidades em conjunto com os órgãos municipais de cultura e planejamento urbano. Isto leva a uma maior valorização do patrimônio local, cotidiano, que apesar de muitas vezes não fazer parte do imaginário nacional, ou ainda não estar “vinculado a fatos memoráveis da história do Brasil” - como disposto no Decreto nº25 de 1937 - pode ser importante na construção da memória coletiva de uma cidade ou de uma comunidade. É justificada a preservação, ou o tombamento, apenas na esfera municipal ou estadual, pela “impossibilidade prática do poder federal atuar em todo o território protegendo bens de interesse estadual e municipal” (FERES, 2002, p.19). Constata-se assim que é de suma importância se internalizar nas políticas de desenvolvimento urbano as preocupações com a preservação do patrimônio, pois é na esfera municipal que se

---

<sup>25</sup> BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil, de 05 de outubro de 1988. Disponível em: <<https://www.planalto.gov.br>> Acesso em: agosto de 2007.

pode trabalhar mais facilmente com a absorção da importância da preservação do patrimônio cultural no cotidiano da sociedade.

Como anteriormente visto, a Constituição Federal de 1988 foi o marco na questão da descentralização das políticas de preservação do patrimônio e, portanto, fortaleceu a importância das políticas urbanas municipais direcionadas para a atuação em conjunto com políticas preservacionistas. Para tanto, nela foi previsto um capítulo<sup>26</sup> que tratou exclusivamente das políticas urbanas, dispondo de alguns instrumentos que poderiam ser utilizados pelos municípios em prol da preservação do patrimônio cultural que, entretanto, necessitavam de uma regulamentação federal. Regulamentação esta que só viria a acontecer em 2001, através da Lei 10.257, denominada Estatuto da Cidade.

O Estatuto da Cidade foi aprovado em 2001, após mais de dez anos tramitando no Congresso Nacional com sucessivas emendas e substitutivos<sup>27</sup>, e é considerado uma das mais importantes e inovadoras leis que entraram em vigor recentemente no país (DALLARI, 2002, p.12). Esta lei viabiliza o capítulo da política urbana da Constituição, por apresentar as diretrizes gerais da mesma, além de detalhar a aplicação dos instrumentos previstos neste documento e referir-se a outros tradicionais, como o tombamento e a desapropriação<sup>28</sup>, apresentando novos instrumentos que vinham sendo utilizados em diversos municípios e necessitavam de uma regulamentação na esfera federal. Juntos, estes instrumentos são capazes de auxiliar as administrações municipais a “realizar uma gestão coerente com o conteúdo Constitucional e, principalmente, responder as demandas da população por direitos básicos” (GRAZIA, op. cit., p.59), incluindo o direito à memória e à cultura.

Dentre as diretrizes gerais do Estatuto da Cidade, consta a de “proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico”<sup>29</sup>. Esta proteção deve ser garantida pelos instrumentos urbanísticos que, atrelados ao princípio da função social da cidade e da propriedade, previstos na Constituição de 1988, podem ser utilizados na política urbana dos municípios para a gestão do patrimônio cultural edificado.

<sup>26</sup> Título VII, Capítulo II, artigos 182 e 183.

<sup>27</sup> Para maiores detalhes ver: MOREIRA, 2002, p.27-45

<sup>28</sup> O Estatuto da Cidade apenas cita em seu artigo 4º inciso V, os instrumentos de desapropriação e “tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano” como parte dos instrumentos “institutos jurídicos e políticos”.

<sup>29</sup> BRASIL. Lei Nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>> Acesso em: julho de 2007.

Alguns autores através da análise dos instrumentos presentes no Estatuto da Cidade aludem àqueles que poderão ser utilizados na preservação do patrimônio cultural edificado, que é enfoque desta pesquisa. Analisando a exposição destes autores, pode-se concluir que de algum modo a maioria dos instrumentos presentes no Estatuto tem a possibilidade de ter aplicação com enfoque preservacionista, contudo é importante ressaltar que alguns podem ser utilizados de uma maneira mais eficaz e direta que outros. Compete destacar aqui alguns instrumentos que foram considerados como viáveis para a preservação do patrimônio cultural por Bessa (2004, p.23), Marchesan (2007, p.231-239) e Silva (2006), podendo para maiores detalhes serem consultadas as obras destes autores. Estes instrumentos são:

- Desapropriação com Pagamento de Títulos da Dívida Pública (art. 8º);
- Direito de Preempção (arts. 25 a 27);
- Outorga Onerosa do Direito de Construir (arts. 28 a 31);
- Transferência do Direito de Construir (art. 35);
- Operações Urbanas Consorciadas (arts. 32 a 34);
- Consórcio Imobiliário (art. 46).
- Estudo de Impacto de Vizinhança (arts 36 a 38);
- Plano Diretor Participativo (arts. 39 a 42)

Dos instrumentos citados acima, cabe evidenciar a Transferência do Direito de Construir, que é o objeto de estudo desta pesquisa, sendo um instrumento que tem as raízes e objetivos ligados diretamente às questões relativas ao patrimônio cultural edificado. No próximo capítulo ele será melhor detalhado.

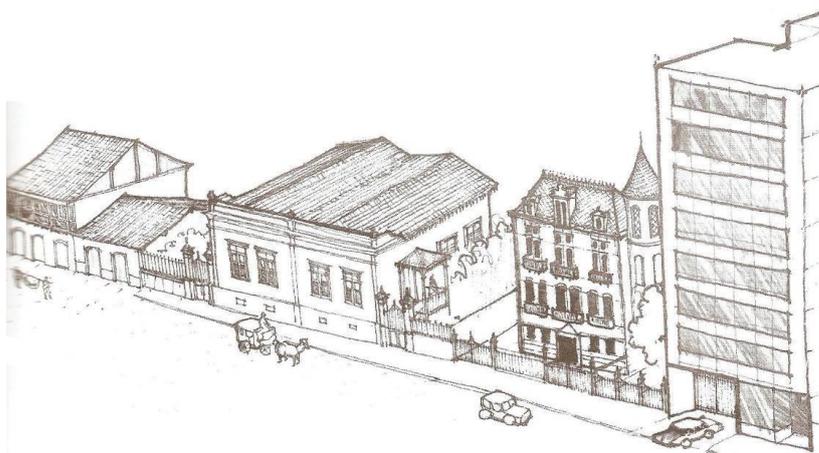
## CAPITULO II

---

### 2. O INSTRUMENTO DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

O avanço das tecnologias de construção civil possibilitou a verticalização das edificações urbanas através da construção de um número cada vez mais elevado de pisos sobrepostos e também de pisos no subsolo, tornando, deste modo, a propriedade horizontal passível de receber uma área edificada muito superior a aquela apoiada diretamente sobre o solo natural. (Figura 2). Segundo Monteiro e Silveira (2002, p.294):

“(...) a partir da constatação da viabilidade de criação artificial de áreas adicionais ao solo natural, sob a forma de unidades autônomas horizontais, surge o modelo de construção vertical, que se proliferou a ponto de originar um novo padrão de cidade: a cidade que não se limita a expansão no plano horizontal, mas que cresce em direção às alturas.”



**Figura 2:** Evolução das tendências técnicas construtivas que levaram a possibilidade gradual de verticalização das construções.

Fonte: VERISSIMO e BITTAR, 1999, p.29.

A verticalização permitiu um maior aproveitamento do solo urbano das cidades, que vinham sofrendo com o fenômeno da urbanização, levando assim a uma maior absorção da nova demanda habitacional da população que migrava das regiões rurais. Porém, esta verticalização não pode ser ilimitada, visto que, para o aumento da densidade populacional de um local deve-se ter todo um preparo e equilíbrio no que tange à infraestrutura e às áreas e equipamentos públicos urbanos, para não prejudicar a qualidade de vida do lugar. Destarte, cabe ao Poder Público, como principal agente das políticas urbanas, a responsabilidade de colocar normas e condições para que o direito de construir de uma propriedade individual seja exercido primeiramente em prol da função social da

cidade<sup>30</sup>, “pois a destinação que o proprietário dá ao seu bem gera externalidades que afetam toda a coletividade” (MANZATO, 2007, p.149).

Para atender à função social, portanto, o direito de construir que é concedido a um proprietário, fica sujeito a regras de um determinado contexto regulatório urbanístico, sendo garantido o direito de propriedade, desde que seu exercício guarde relação com uma finalidade social (MANZATO, 2007, p.129). Basicamente, o direito de construir de uma propriedade é estabelecido pelo Poder Público proporcionalmente à área do seu terreno, por meio do coeficiente de aproveitamento básico (relação entre a área edificada e a área do terreno) definido para a área da cidade em que se encontra a propriedade, sofrendo limitações tanto horizontalmente (afastamentos máximos) como verticalmente (gabaritos máximos).

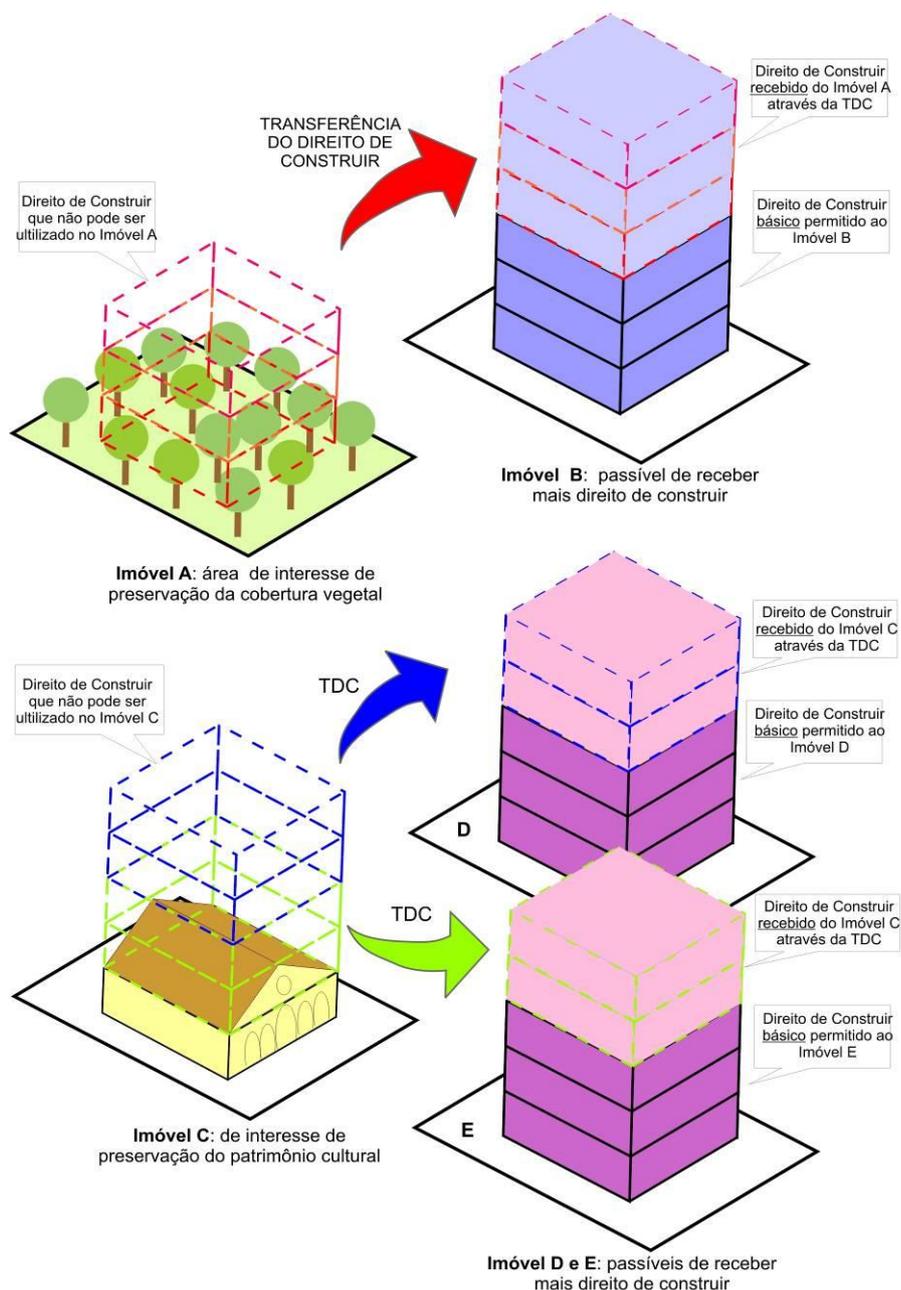
Segundo Gasparini, quando o direito de construir passa a não estar mais sujeito apenas à vontade do proprietário, começa a ser debatida a hipótese desse direito ser um direito autônomo em relação ao direito de propriedade e, conseqüentemente, “sendo um direito autônomo, estaria, em tese, sujeito a negociação entre particulares e entre o proprietário e o Poder Público”. Estas “negociações” que o autor menciona, tem sido utilizadas pelo Poder Público brasileiro e de outros países na forma de instrumentos urbanísticos de natureza jurídica como o Solo Criado ou Outorga Onerosa do Direito de Construir e a Transferência do Direito de Construir, entre outros. Estes instrumentos têm como objetivo principal “compatibilizar o crescimento da cidade com as exigências do bem-estar social” (MONTEIRO e SILVEIRA, 2002, p.296), baseando-se principalmente na separação do direito de propriedade do direito de construir.

Muitas vezes, a oposição por parte de proprietários às limitações urbanísticas que causam reduções na expectativa em relação à edificabilidade máxima de sua propriedade em prol do atendimento de interesses coletivos, como a preservação do patrimônio cultural, leva a um conflito entre agentes que em nada favorece o cumprimento da função social da cidade e da propriedade. Para promover uma negociação favorável entre os agentes neste tipo de conflito, tem-se o instrumento da Transferência do Direito de Construir (TDC). Através do seu uso, o Poder Público permite a transferência do exercício do direito de construir de um imóvel para outro imóvel, nos casos em que no primeiro não se pode exercer o direito de construir em sua plenitude devido a interesses coletivos, como

---

<sup>30</sup> Para complementar o entendimento: “se a cidade possui funções sociais a desenvolver, qualquer propriedade assentada em seu âmbito há de possuir por conseqüência, uma função social que venha a ser compatibilizada com as próprias funções da cidade”. (MELO, 2002, 105)

exemplifica a Figura 3. Essa transferência de potencial pode ser feita tanto para imóveis do mesmo proprietário como para imóveis de outros proprietários, mediante uma parceria na transação de troca entre duas partes: a que cede e a que recebe o direito de construir, numa relação mediada pelo Poder Público. Deste modo busca-se compatibilizar os interesses do proprietário com o atendimento satisfatório da função social de uma propriedade.



**FIGURA 3:** Exemplificações hipotéticas de como acontece a TDC de imóveis para outro.

As discussões do conceito da TDC têm início no âmbito internacional na década de 70 e é utilizado até hoje em países como Estados Unidos, México, França e Nova Zelândia (GUIMARÃES, 2007, p.21-31) para distintos fins. No cenário nacional, o conceito da

TDC também começou a ser discutido na década de 1970, quando foi incorporado nas legislações de algumas cidades brasileiras, porém realmente efetivado em poucas delas. Apesar de sua previsão e aplicação desde a década de 1970, a regulamentação formal da TDC na esfera federal só aconteceu em 2001, com a aprovação do Estatuto da Cidade, que estabeleceu as diretrizes para a viabilidade do capítulo da política urbana da Constituição de 1988, fornecendo o suporte jurídico para a atuação dos municípios no seu papel constitucional de principal executor da política urbana.

## 2.1 Origens e Institucionalização da Transferência do Direito de Construir

O instrumento da TDC tem sua origem muito ligada ao conceito de “Solo Criado”, pois assim como este, ela tem como fundamento principal a separação entre o direito de propriedade e o direito de construir. Contudo, as propostas do Solo Criado e Transferência do Direito de Construir são muito diferentes como enfatiza Bitencourt:

“(…) O Solo Criado visa à equidade na distribuição dos ônus e benefícios oriundos da construção do espaço urbano, uma vez que limita o pleno direito do proprietário privado, que passa a arcar com um ônus na medida em que se beneficia da infra-estrutura instalada pelo poder público e da valorização dela decorrente. Já a Transferência do Direito de Construir constitui-se num mecanismo compensatório para os proprietários privados de unidades com restrições construtivas, em face da supremacia do interesse público sobre o privado”. (BITENCOURT, 2005, p 45)

### 2.2.1 A Transferência do Direito de Construir no âmbito internacional

Na esfera internacional, os primeiros discursos sobre a TDC originaram-se dos debates sobre o Solo Criado na França e na Itália no começo da década de 70 (RIBEIRO E CARDOSO, 2003, p.120). Segundo Ribeiro e Cardoso (2003, p.120) “o solo criado surge como uma proposta de enfrentamento dos efeitos perversos da dinâmica capitalista de produção do espaço urbano” e tem a idéia original nascida na cidade de Roma, na Itália, em 1971, quando:

“(…) um grupo de especialistas da Comissão Econômica para a Europa da ONU, juntamente com especialistas em planejamento urbano, habitação e construção, firmaram um documento defendendo a necessidade de separação entre o direito de propriedade e o de construir, no qual este último deveria pertencer à coletividade, donde somente poderia ser concedido aos particulares por concessão ou autorização do Poder Público.” (RIBEIRO E CARDOSO, 2003, p.120)

Na França, em 1975 foi instituído o chamado “*plafond legal de densité*” (“teto legal de densidade”) através da Lei nº. 75-1.328, que estabeleceu um limite legal máximo de densidade a ser utilizado em todo o país. A legislação proposta tinha como objetivo corrigir a grande distorção existente entre os preços muito elevados dos terrenos, onde se podiam construir prédios com alto gabarito e os preços baixos em um bairro vizinho, onde os limites de construção eram severos (CÂMARA DOS DEPUTADOS, 2005, p.66). Segundo Melo (2002, p.7), embora esta lei ainda reconheça a inerência do direito de construir à propriedade do solo, definiu um limite para seu exercício de um para toda a França e de um e meio para a cidade de Paris. Além desse limite, o direito de construir passa a pertencer à coletividade, subordinando-se aos interesses desta e podendo ser concedido pelo Poder Público ao proprietário mediante pagamento de uma soma igual ao valor do terreno, para ressarcir parte dos investimentos públicos provenientes da estruturação do espaço urbano (MANZADA, 2007, p.143).

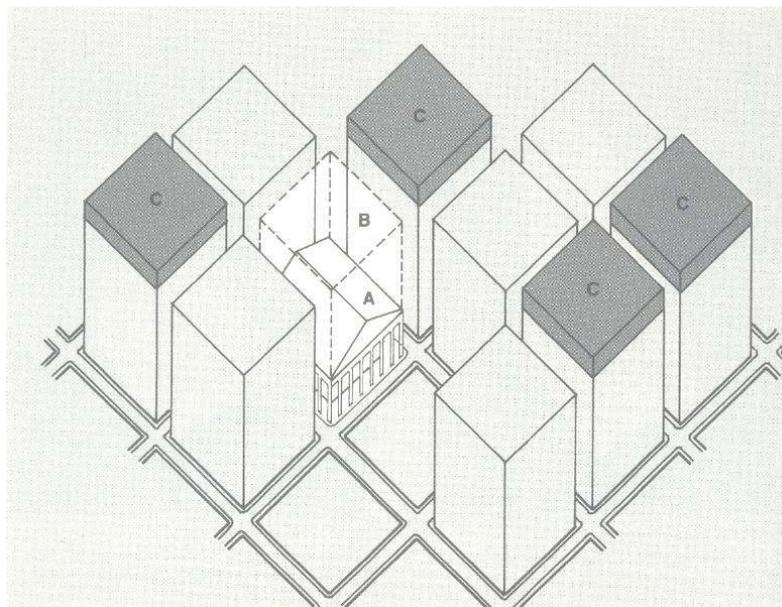
De acordo com Ribeiro e Cardoso (2003, p.121) nos Estados Unidos, mais propriamente em Chicago, a proposta do Solo Criado introduz o conceito de Transferência do Direito de Construir, com a denominação de “Space Adrift” (“Espaço Flutuante”) no Plano de Chicago, elaborado por John Costonis em 1973<sup>31</sup>. Este instrumento tinha como finalidade ajudar a solucionar o problema da proteção do patrimônio arquitetônico em áreas com alto valor imobiliário, compensando proprietários privados cujos imóveis preservados estavam submetidos às restrições construtivas, como enfatiza Bitencourt:

“(...) o Plano de Chicago foi motivado pelos conflitos decorrentes da aplicação da legislação de tombamento de bens com valor histórico. O tombamento de imóveis com poucos pavimentos em zonas cujos coeficientes permitiam um grande adensamento construtivo faziam com que os proprietários se sentissem prejudicados, porquanto estes não poderiam exercer plenamente, sobre os seus terrenos, o potencial que lhes era concedido pela legislação. Com o objetivo de compensar tais proprietários, foi criada a TDC, possibilitando-lhes a transferência do seu direito de construir, em outra áreas onde esta limitação não existisse” (BITENCOURT, 2005, p.40).

Desta forma, segundo Costonis apud Manzato, a aplicação da TDC acontece quando o proprietário pode utilizar apenas uma fração do direito de construir previsto para o seu terreno, sendo o restante transferido para outros lugares, podendo ser até para prédios vizinhos. Costonis explica, conforme a Figura 4 extraída do seu livro “Space Adrif,” como acontece a TDC no caso de prédios vizinhos:

---

<sup>31</sup> O autor detalha a aplicação do “Plano de Chicago” em seu livro Space Adrift publicado em 1974.



**Figura 4:** Exemplo hipotético da TDC em Chicago-EUA

Explicação de Costonis apud Manzada: “A propriedade construída (A) utiliza apenas uma fração do direito de construir do local. O restante (B) é transferido a vários outros lugares em apenas uma região de transferência e se mostra como potencial adicional (C) nos prédios da vizinhança”

Fonte: Manzada, 2007, p.154.

O Plano proposto por Costonis foi aprovado pelo Estado de Ilinois e utilizado tanto em Chicago como em outras cidades do Estado. Ele previa a operacionalização da TDC através de um “banco de direitos de construção” administrado pelas autoridades públicas (RIBEIRO E CARDOSO, 2003, p.121). Neste banco, os créditos ofertados eram o potencial construtivo não utilizado dos imóveis históricos, devido às restrições construtivas necessárias para sua preservação.

Estas experiências internacionais tiveram forte influência na concepção e na proposta dos instrumentos ligados ao Solo Criado aqui no Brasil. Segundo Manzato, a TDC proposta aqui foi influenciada diretamente pela experiência de Chicago e o Solo Criado (que posteriormente foi denominado Outorga Onerosa do Direito de Construir) foi bastante influenciado pela experiência francesa (MANZATO, 2007, p. 147).

### 2.2.2 A Transferência do Direito de Construir no Brasil

Tal qual em outros países, as discussões sobre o instrumento da TDC por técnicos e intelectuais brasileiros iniciaram-se na década de 1970, como um dos pressupostos indispensáveis para a corporificação do Solo Criado e, portanto, torna-se indispensável que “a análise dos fundamentos da TDC seja procedida no bojo do instituto do solo criado” (MONTEIRO E SILVEIRA, 2002, p.295). O Solo Criado foi o primeiro instrumento desta

natureza a aparecer nas discussões das administrações públicas brasileiras. Segundo Ribeiro e Cardoso (2002, p.122), estas discussões começaram incipientes em 1974, após um seminário promovido pela prefeitura da cidade de São Bernardo do Campo no estado de São Paulo, onde foram “reunidas várias entidades municipais de urbanização, sendo a proposta então lançada à discussão”.

Entretanto o debate mais significativo sobre a criação de solos e que acabou levando a um documento muito importante, tanto para a concepção do Solo Criado como da TDC, foi o promovido a partir de 1975 pelo órgão de apoio ”da administração paulista, o então Centro de Estudos e Pesquisas em Administração Municipal (CEPAM), atual Fundação Prefeito Faria Lima. Com o objetivo de dar suporte às discussões que se vinha acalentando sobre o solo criado, o CEPAM organizou em dezembro de 1976 um Congresso que tinha este instrumento como tema, na cidade de Embu-SP, reunindo urbanistas, arquitetos, juristas e economistas e resultando na produção da chamada “Carta de Embu”.

De acordo com Gaio (2002, p.87), foi por meio da Carta de Embu “que a idéia de solo criado e da transferência do direito de construir ganhou visibilidade nacional”. No bojo desta carta, encontram-se considerações importantes que levam à fundamentação teórica do solo criado, definido como “toda edificação acima do coeficiente único, quer envolva a ocupação de espaço aéreo quer a de subsolo” (SILVA apud MONTEIRO E SILVEIRA, 2002, p.293). Essa definição do solo criado presente na carta parte da idéia de que:

“(…) assim como o loteador é obrigado a entregar ao Poder Público, áreas destinadas ao sistema viário, equipamentos públicos e lazer, igualmente, o criador de solo deverá oferecer à coletividade as compensações necessárias ao reequilíbrio urbano reclamado pela criação do solo adicional” (SILVA apud MONTEIRO E SILVEIRA, 2002, p.293).

A partir da definição do solo criado e da admissão de um coeficiente básico a ser utilizado pelo proprietário urbano sem contrapartida à coletividade, a carta expõe em seus dois últimos itens a idéia da TDC, mesmo ainda não a tendo nomeado, como pode se apreender abaixo:

- “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 da edificação.” (SILVA apud MONTEIRO E SILVEIRA, 2002, p.293)

Em 1977, no âmbito de toda essa discussão em nível nacional, foi formulada uma primeira tentativa de introdução dos instrumentos do Solo Criado e da TDC em lei federal. Esta tentativa se deu através do denominado Anteprojeto da Lei de Desenvolvimento Urbano, elaborado pelo Conselho Nacional de Política Urbana (CNPUR) e, ao ser enviado para a Câmara dos Deputados em 1983, transformou-se no Projeto de Lei nº 775/83 (BITENCOURT, 2005, p.41). Moreira (2002, p.32), mencionando o Projeto de Lei nº 775, afirma que este condicionou o uso do solo e o direito de construir à função social da propriedade, criando novos instrumentos jurídicos e administrativos como “o direito de transferência do potencial construtivo para garantir a preservação do patrimônio urbanístico, artístico, arqueológico e paisagístico, bem como para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários”.

O Projeto de Lei de 1977 acabou por fazer parte de uma luta maior desencadeada pelos movimentos sociais urbanos, a luta por Reforma Urbana Nacional<sup>32</sup>. No entanto, este Projeto de Lei tramitou no Congresso, recebendo muitas alterações advindas principalmente de entidades privadas vinculadas ao setor imobiliário, sem aprovação até a promulgação da Constituição de 1988 (MOREIRA, 2002, p.32). Segundo Cardoso (2002, p.29), juntamente com toda a movimentação e as lutas empreendidas pelo Movimento Nacional de Reforma Urbana, “o acúmulo de debates e propostas que cercaram a discussão do PL 775 na Câmara permitiu que várias propostas fossem formuladas, tendo em vista a elaboração de um capítulo específico no texto constitucional, referente à política urbana”. O Capítulo da Constituição que Cardoso menciona é o Capítulo II do Título VII, que incorpora os artigos 182 e 183 e tem como principal diretriz o cumprimento da função social da propriedade e também da cidade<sup>33</sup>, em busca de uma melhor qualidade de vida para as populações. Para tal, neste Capítulo que trata da Política Urbana estão presentes alguns instrumentos urbanísticos previstos no PL 775/83, porém:

“(...) apesar do longo caminho percorrido pelo Movimento Nacional de Reforma Urbana poucos instrumentos propostos na PL n.º 775/83 foram incorporados ao Capítulo da Política Urbana da Constituição Federal de 1988, abrindo-se a possibilidade, porém, a algumas municipalidades de proporem e regularem ditos instrumentos por específica legislação municipal.” (BITENCOURT, 2005, p. 56)

Dos instrumentos previstos na Constituição Federal de 1988 não foram incluídos nem o Solo Criado nem a Transferência do Direito de Construir, discutidos há muitos anos

<sup>32</sup> Para maiores detalhes ver: GRAZIA, 2003, p.53-69.

<sup>33</sup> De acordo com Cardoso este “texto constitucional institui uma figura até então inexistente: a ‘função social da cidade’.

no Brasil. Contudo, ao subordinar o direito à propriedade urbana ao cumprimento da função social da cidade e da propriedade, sujeitando o uso do solo urbano e o próprio direito de construir aos interesses coletivos, o texto constitucional possibilita aos legisladores dos municípios instituírem outros instrumentos normativos, como o Solo Criado e a TDC (MONTEIRO E SILVEIRA, 2002, p.299). Este respaldo dado aos municípios pela Constituição permitiu que muitos utilizassem instrumentos como a TDC, o que segundo Bitencourt gerou muitas discussões quanto à constitucionalidade desta aplicação (MONTEIRO E SILVEIRA, 2002, p.290). Porém, ainda faltava uma lei federal para prever e detalhar a aplicação destes instrumentos, bem como regulamentar os instrumentos incorporados pelo CF de 1988. Esta lei tão aguardada veio a ser aprovada no ano de 2001, com o nome de Estatuto da Cidade (Lei 10257/2001), consolidando o instrumento da TDC na legislação brasileira no âmbito federal.

### **2.2.3 A Transferência do Direito de Construir no Estatuto da Cidade.**

O Estatuto da Cidade, segundo Dallari e Ferraz é considerado uma das mais importantes e inovadoras leis que entraram em vigor recentemente no país, outorgando contornos à função social da propriedade estabelecida pela CF de 1988 e trazendo como grande novidade “a criação de instrumentos que possibilitarão uma intervenção mais concreta e efetiva do Poder Público no desenvolvimento urbano” (DALLARI; FERRAZ, 2002, p.90).

Dentre os diversos instrumentos da política urbana que o Estatuto da Cidade apresenta em seu Capítulo II, está o instrumento da Transferência do Direito de Construir (artigo 35), bem como o da Outorga Onerosa do Direito de Construir (artigo 28 a 31), por muito tempo denominado Solo Criado. Como o objeto dessa dissertação é o instrumento da Transferência do Direito de Construir, este será tratado com maior ênfase.

O Estatuto não detalha a operacionalização e as condições relativas de aplicação do instrumento da TDC, deixando isso a cargo de uma Lei Municipal Específica que deverá ser baseada no Plano Diretor Municipal. Entretanto, no caput do artigo 35, o texto do Estatuto deixa claro o objetivo principal do instrumento, que não difere muito de outros textos já mencionados e enfatiza a importância da Lei Municipal, oferecendo também a possibilidade dele ser aplicado tanto em imóveis públicos como em imóveis privados:

“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 (...)”

Além disso, vale ressaltar que como consta no caput acima transcrito, o Estatuto da Cidade permite não somente ao proprietário exercer em outro local de sua propriedade o direito de construir, mas alienar para outro proprietário, mediante escritura pública e nas mesmas condições, o potencial construtivo previsto no Plano Diretor ou em outra legislação, o qual ele não possa exercer no imóvel de sua propriedade.

O instrumento da TDC foi concebido originalmente para ser usufruído pelos proprietários de imóveis que sofrem com restrições no direito de construir devido à necessidade de preservação do ambiente natural e construído<sup>34</sup>, tanto que foi aplicado em alguns municípios para este fim mesmo antes da regulamentação pelo Estatuto. Porém, o texto do Estatuto da Cidade traz uma ampliação dos objetos passíveis de gerar a transferência do direito de construir, possibilitando que o instrumento possa ser aplicado tanto em imóveis onde incida o interesse de preservação histórica, ambiental, paisagística, social ou cultural; quanto em imóveis necessários para fins de implantação de equipamentos urbanos e comunitários; ou ainda servir a programas de regularização e/ou urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda como as favelas e implantação de habitação social.

A publicação “Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos”, da Câmara dos Deputados (CÂMARA DOS DEPUTADOS, 2005, p. 122), ao tratar sobre o instrumento da TDC no Estatuto da Cidade exemplifica bem como este poderá ser aplicado em cada uma das finalidades presentes no Estatuto, cabendo aqui ressaltar estas exemplificações para um maior entendimento da aplicabilidade do instrumento:

- No caso de imóveis necessários para fins de implantação de equipamentos urbanos e comunitários:

“(...) os proprietários de imóveis urbanos não utilizados, não edificados ou subutilizados definidos no Plano Diretor, considerados como imóveis que não cumprem a função social, poderão ter seus imóveis destinados para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários nos termos de lei municipal específica exigida pelo § 4º do artigo 182 da Constituição. Neste caso, esta lei municipal pode permitir a transferência do direito de construir

---

<sup>34</sup> Como podemos perceber no caso da aplicação da TDC em Chicago e também em sua previsão na Carta de Embu.

para outro local, de modo que sejam implantados no imóvel os equipamentos necessários.” (CÂMARA DOS DEPUTADOS, 2005, p. 122)

- Já no caso dos imóveis necessários para programas de regularização fundiária, urbanização e habitação de interesse social:

“[...] o Plano Diretor pode definir como Zonas Especiais de Interesse Social as áreas ocupadas por população de baixa renda que serão regularizadas e urbanizadas, bem como as áreas urbanas não utilizadas ou subutilizadas de modo que sejam utilizadas para fins de habitação de interesse social.

A conjugação das ZEIS com a transferência do direito de construir pode permitir a solução amigável de diversos conflitos de terra urbana, e de moradia existentes nas favelas e cortiços com a possibilidade de doação dos imóveis pelos particulares ao Poder Público nos termos do § 1º do artigo 35.” (CÂMARA DOS DEPUTADOS, 2005, p. 122)

- No caso específico dos imóveis de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural, os quais se enquadram o objeto desta dissertação, a publicação enfatiza que o instrumento:

[...] já vem sendo aplicado em diversos Municípios para os imóveis que são declarados através do instituto do tombamento de interesse histórico ou paisagístico.

Uma área litorânea com imóveis de baixo potencial construtivo pode ser definida como área de preservação ambiental de modo a impedir a verticalização que acarretará um impacto ambiental, social e cultural negativo para a cidade, pode ser objeto do instrumento da transferência do direito de construir.

Também pode ser utilizado no caso de um imóvel estar situado numa área declarada de proteção aos mananciais, o que restringe o direito de construir a um potencial de construção menor que o definido para a zona urbana da cidade.” (CÂMARA DOS DEPUTADOS, 2005, p. 122)

Tanto no caso dos bens de interesse de preservação, como nos outros dois, a Lei Municipal específica mencionada no Estatuto da Cidade é de extrema importância, pois ela, juntamente com o Plano Diretor, irá guiar os caminhos da aplicabilidade e da operacionalização do instrumento pelo Poder Público em cada município, considerando as especificidades de cada lugar. Assim, cabem a estas leis, dentre outras questões: (a) definir para quais finalidades de restrição do direito de construir previstas no Estatuto (implantação de equipamentos, preservação, habitação social) há a necessidade de o instrumento ser utilizado naquele município; (b) definir e delimitar as áreas da cidade onde o instrumento poderá ser aplicado, tanto transferindo direito de construir como recebendo; (c) determinar o limite máximo de potencial construtivo do imóvel gerador que poderá ser transferido e, também, o limite máximo que cada imóvel poderá receber; (d) definir as condições de transferência, se poderá ser de uma única vez ou aos poucos, parcelada para

vários imóveis ou para apenas um; (e) definir os procedimentos de controle das transferências na prefeitura e da utilização do imóvel gerador, bem como as modalidades de extinção da transferência e as obrigações tanto do proprietário como do Poder Público<sup>35</sup>.

---

<sup>35</sup> Partes destas informações foram retiradas de CÂMARA DOS DEPUTADOS, 2005, p.123.

## 2.3 Experiências nacionais da previsão e aplicação da TDC

No Brasil, como foi mencionado anteriormente, alguns municípios previram em suas leis e até aplicaram o instrumento da TDC antes de sua regulamentação em nível federal no ano de 2001 pelo Estatuto da Cidade. Estas previsões e aplicações basearam-se tanto nas discussões difundidas a partir da Carta de Embu como nas experiências estrangeiras, tendo sido ampliadas principalmente a partir da aprovação da Constituição Federal de 1988 (MANZATO, 2007, p. 155).

A TDC foi prevista em leis municipais das cidades de Belém (PA), Belo Horizonte (MG), Campinas-SP, Campo Grande (MS), Curitiba (PR), Goiânia (GO), Natal (RN), Porto Alegre (RS), Recife (PE), Salvador (BA), São Paulo (SP), Uberlândia (MG), Viçosa (MG), Vitória (ES), dentre outras<sup>36</sup>. Entretanto, obtiveram-se informações<sup>37</sup> da aplicação do mesmo em poucas cidades, podendo-se destacar as cidades de Belo Horizonte, Campo Grande, Curitiba, Porto Alegre, Salvador, São Paulo e Viçosa, tendo cada uma destas cidades toda uma especificidade de aplicação e operacionalização que vale a pena estudar detalhadamente. No caso desta dissertação, se estudará nos capítulos seguintes de forma mais detalhada apenas os casos de aplicação da TDC nas cidades de Belo Horizonte e Curitiba, contudo vale a pena discorrer um pouco sobre algumas das experiências de outros municípios quanto à previsão e aplicação da TDC, baseado em fontes de pesquisas secundárias.

Na cidade de **Porto Alegre**, o instrumento da TDC é denominado Transferência do Potencial Construtivo

(TPC) e tem sua origem em 1975 no Decreto 5.162/75. Neste decreto, o instrumento,



**Figura 5:** III Avenida Perimetral, onde segundo Guimarães (2007, p.105) a TDC foi utilizada.  
**Fonte:** Prefeitura de Porto Alegre.

<sup>36</sup> Estas cidades foram citadas como municípios onde houve ou há legislação prevendo o instrumento da TDC por: BITENCOURT, 2005, p.45; CÂMARA DOS DEPUTADOS, 2005, p. 239; GAIO, 2002, p. 85; GASPARINE, 2005, p.74; GUIMARÃES, 2007, p.34; LUCCHESI, 2001, p.342; MANZADA, 2007, p.155; MELO, 2002, p. 132, MARCHESAN, 2007, p.237.

<sup>37</sup> Estas informações foram extraídas de: BITENCOURT, 2005; CÂMARA DOS DEPUTADOS, 2005, p. 239; GAIO, 2002; GUIMARÃES, 2007; MANZADA, 2007, p.176-181; MELO 2002;

previsto ainda de forma embrionária, pôde ser utilizado no caso de desapropriação necessária para recuos viários ou áreas verdes através da computação do potencial construtivo da parte desapropriada na parte remanescente do próprio terreno (GAIO, 2002, p.82). Esta forma embrionária foi ampliada no ano de 1979 pelo I Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (I PDDU)<sup>38</sup> de Porto Alegre, quando foi autorizada “a transferência do potencial construtivo a terceiros, sendo o imóvel doado àquele município para a implantação de equipamentos públicos, tais como praças e parques”( GAIO, 2002, p.85). Segundo Guimarães, com a lei de 1979, a TPC passou a ser mais atrativa ao mercado imobiliário, pois o uso do potencial transferido não estava mais restrito apenas às áreas remanescentes dos terrenos, mas as áreas dentro da mesma Unidade Territorial de Planejamento (UTP), e que, no caso de imóveis de interesse de preservação, o potencial poderia ser utilizado em outra UTP (GUIMARÃES, 2007, p.43).

O Plano Diretor subsequente de Porto Alegre, Lei nº 434 de 1999, não alterou muito o Plano Direto de 1979, mantendo o raciocínio básico que permeia a utilização do instrumento naquela cidade. De acordo com Guimarães, este raciocínio é aquele que “parte da idéia de que o município poderá fazer uso de potenciais construtivos não utilizados em áreas públicas para outorgá-los a proprietários privados, mediante permuta (TPC) ou onerosamente (Solo Criado)” (GUIMARÃES, 2007, p.43). Neste Plano são estabelecidos diversos critérios para a aplicação do instrumento na cidade, valendo a pena destacar aqui as finalidades colocadas como passíveis à utilização da TPC:

“Art. 51. Denomina-se Transferência de Potencial Construtivo a possibilidade do Município de transferir o direito correspondente à capacidade construtiva das áreas vinculadas ao sistema viário projetado, à instalação dos equipamentos públicos arrolados no § 1º do art. 52<sup>39</sup>, bem como à preservação de bens tombados, como forma de pagamento em desapropriação ou outra forma de aquisição.”<sup>40</sup>

Em **São Paulo**, segundo publicação da Câmara dos Deputados de 1982, foi apresentado um anteprojeto de Lei de Transferência do Direito de Construir para imóveis históricos como reação às contínuas demolições de construções históricas tombadas localizadas em áreas de alto valor imobiliário, principalmente a dos casarões na Avenida

<sup>38</sup> Lei Complementar nº43/2979, que foi aperfeiçoada, tendo nova redação, em 1987 pela Lei Complementar 158/87.

<sup>39</sup> Art.52. §1º Os equipamentos públicos cujo potencial construtivo é passível de transferência são: I - praças e parques municipais; II - equipamentos municipais, tais como: de ensino, de saúde, de transporte e de lazer e cultura, constituídos de auditórios, cinemas e teatros; III - equipamentos municipais de abastecimento de água e de esgoto cloacal ou pluvial.

<sup>40</sup> PORTO ALEGRE, Lei Complementar nº 434, de 1999. Disponível em: <http://www.portoalegre.rs.gov.br/planeja/lc463.htm>. Acesso em: dezembro de 2009.

Paulista (CÂMARA DOS DEPUTADOS, 2005, p.67). Porém, o instrumento só foi institucionalizado em 1984 pela Lei n.º 9.725, de autoria da Secretaria Municipal de Planejamento de São Paulo (SEMPPLA), dispondo em seu 1º artigo que:

“(…) o potencial construtivo dos imóveis de caráter histórico ou de excepcional valor artístico, cultural ou paisagístico, preservados por lei municipal, poderá ser transferido, por seus proprietários, mediante instrumento público, obedecidas as disposições desta Lei” (SÃO PAULO apud MANZATO, 2007, p.155)

Em 1986, foi aprovada em São Paulo a Lei Municipal nº 10.209, que buscava uma nova aplicação da idéia da TDC, desta vez como mecanismo de “desfavelização” que ficou conhecido como operações interligadas, segundo a qual:

“(…) os proprietários de terrenos ocupados por favelas ou núcleos poderão requerer, à Prefeitura do Município de São Paulo, a modificação dos índices e características de uso e ocupação do solo do próprio terreno ocupado pela favela, ou de outros, de sua propriedade, desde que se obriguem a construir e doar, ao Poder Público, habitações de interesse social para a população favelada” (GASPARINI, 2005, p.75)

O instrumento foi, no entanto pouco utilizado, sendo legalizada apenas uma transferência em 10 anos (BITENCOURT, 2005, p 44). Esta aplicação foi feita em um casarão na Avenida Paulista, a denominada Casa das Rosas (Figura 6), que é um imóvel da década de 1930 tombado pelo Poder Público e considerado de interesse histórico



**Figura 6:** Casa das Rosas – Av. Paulista, SP  
Fonte: [www.sampaonline.com.br](http://www.sampaonline.com.br).

e cultural, o qual vinha sofrendo a forte pressão da especulação imobiliária que acabou por destruir boa parte dos casarões da mesma época naquela avenida (CÂMARA DOS DEPUTADOS, 2005, p.123). Freitas apud Bitencourt (2005, p.44) afirma que são vários os motivos para a não efetividade do instrumento na cidade São Paulo, os principais são “o caráter complexo para a implementação da lei e por ser considerada, pelos empreendedores imobiliários, menos atrativa que o instrumento das Operações Urbanas Interligadas”, o qual foi implantado na cidade a partir da década de 1980, quando lidava com a criação de solo de uma maneira muito mais flexibilizada do que a prevista na lei da TDC<sup>41</sup>.

<sup>41</sup> Para maiores informações ver CÂMARA DOS DEPUTADOS, 2005, p. 68.

Após a aprovação do Estatuto da Cidade, o município de São Paulo instituiu o seu Plano Diretor Estratégico através da Lei nº 13.430 de 2002, tendo o Estatuto como base para todas as proposições. Esta lei trouxe a TDC dentre os seus instrumentos urbanísticos e teve suas normas complementadas em 2004 pela Lei 13.885 (MANZATO, 2007, p.179). Nelas, a TDC é passível de ser utilizada para as mesmas finalidades previstas no Estatuto da Cidade, sendo que, no caso da finalidade ser a de preservação, são incluídos os imóveis localizados nas chamadas ZEPEC (Zonas Especiais de Preservação Cultural)<sup>42</sup> e imóveis objetos de Operações Urbanas. Nestas duas leis são detalhados diversos parâmetros para a aplicação e a operacionalização da TDC no município de São Paulo, incluindo as fórmulas para cálculos das áreas a serem recebidas e transferidas e ainda informações para o controle das transferências<sup>43</sup>.

Em **Salvador**, a Transferência do Direito de Construir, conhecida pela abreviatura *Transcon*, foi instituída pela Lei nº 3.805 de 1987, onde foram detalhadas diversas questões referentes à aplicação do instrumento na cidade. Nesta lei, o proprietário era autorizado a exercer o potencial em outro local, desde que doasse ao Poder Público o seu imóvel. O instrumento deveria ser utilizado para fins de:

“(...) preservação de áreas de interesse do patrimônio histórico, artístico, paisagístico e ecológico, implantação de infra-estrutura urbana, equipamentos urbanos ou comunitários, ou utilização pelo próprio Município, regularização de situação fundiária e formação de estoque de terrenos pelo Município.” (MANZATO, 2007, p.155)

No ano de 1990, a Lei Orgânica do Município de Salvador absorveu uma parte da Lei de 1987, reafirmando o uso da *Transcon* na cidade. Nesta lei acontece uma ampliação nas formas de aplicação do instrumento, pois passa a ser permitido aos proprietários de imóveis de interesse de preservação, além de exercer, alienar a terceiros o direito de construir que não pode ser utilizado no seu terreno (GUIMARÃES, 2007, p.52). De acordo com Guimarães (2007, p.52), na Lei Orgânica igualmente fica estabelecida, como na experiência de Porto Alegre, a possibilidade das “indenizações referentes às desapropriações de infra-estrutura ou equipamentos urbanos ou comunitários serem satisfeitas mediante a transferência do direito de construir para o proprietário, desde que haja a sua concordância (GUIMARÃES, 2007, p.52). Nesta lei ainda são estabelecidos

<sup>42</sup> De acordo com o artigo da Lei 13.430/2002 “as Zonas de Preservação Cultural - ZEPEC são porções do território destinadas à preservação, recuperação e manutenção do patrimônio histórico, artístico e arqueológico, podendo-se configurar como sítios, edifícios ou conjuntos urbanos” (MANZATO, 2007, p.179)

<sup>43</sup> Para maiores informações sobre este assunto favor consultar Manzato, 2007, p.179-181.

“critérios para a valoração do potencial construtivo a ser transferido, determinando uma obrigatória proporcionalidade entre os valores dos imóveis transmissores e receptores” (GUIMARÃES, 2007, p.830).

O Plano Diretor de 2004, instituído pela Lei nº 6.586/2004, estabelece entre seus instrumentos de política urbana a TDC e contém alguns critérios especiais para a aplicação da *Transcon*, contudo sem muitos detalhes sobre as formas e os fins de sua aplicação. Portanto, seguem vigentes como bases legais para a instituição do instrumento no município a Lei 3.805/1987 e a Lei Orgânica de 1990, aludidas acima. É importante salientar outra finalidade para a aplicação da *Transcon* que está prevista artigo 121, parágrafo único do Plano Diretor:

“O terreno que tiver seu respectivo Coeficiente de Aproveitamento Básico ampliado em relação ao vigente previsto pela Lei nº 3.377/84 e suas modificações posteriores deverá utilizar-se dos instrumentos de Transferência do Direito de Construir ou da Outorga Onerosa como pagamento do diferencial do potencial construtivo para beneficiar-se desse novo parâmetro.” (SALVADOR, 2004)

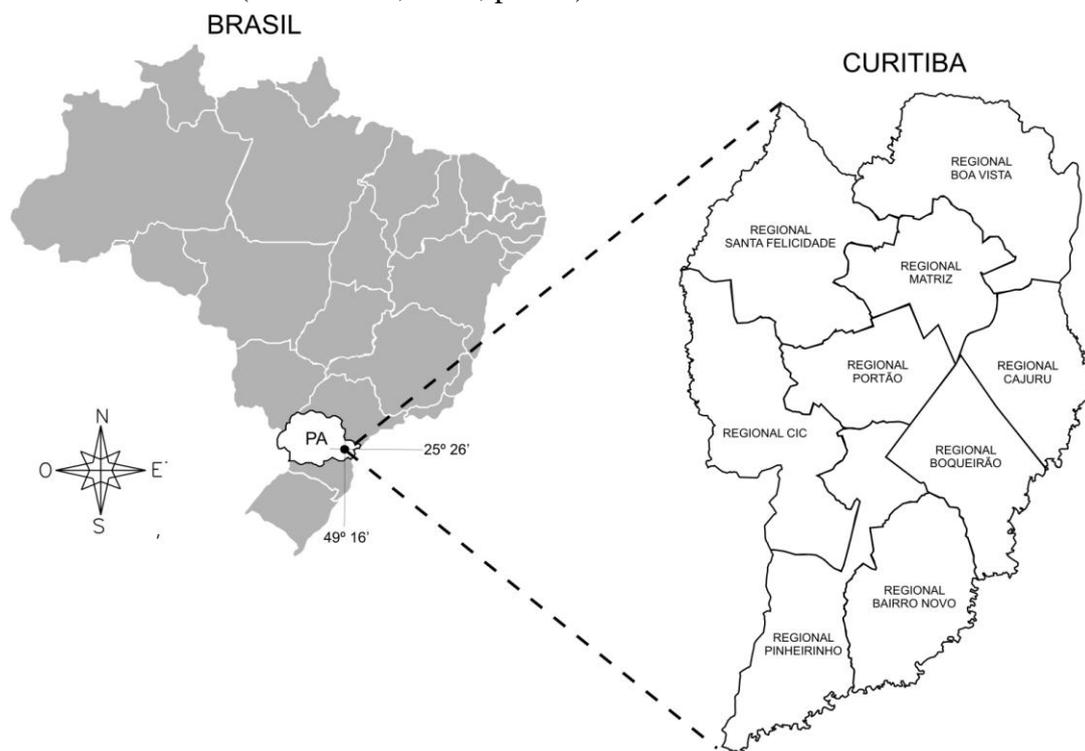
Não se sabe ao certo o quanto o instrumento foi utilizado na cidade de Salvador, mas confirma-se sua utilização através das informações extraída de Guimarães (2007, p. 51-53). Esta autora menciona que os principais problemas na aplicação da *Transcon* “decorrem principalmente da pressão exercida no mercado imobiliário, pois os estoques de potencial construtivo são grandes e, portanto, há grande pressão dos proprietários para ser exercido de forma mais abrangente possível” (GUIMARÃES, 2007, p. 45). Este estoque é grande por na cidade, além de ser aplicado o instrumento da *Transcon*, também ser utilizado o instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir, cabendo deste modo, ao Poder Público regular melhor os parâmetros de utilização dos dois instrumentos. Destarte falar sobre a proposta de revisão do Plano Diretor de Salvador, Guimarães enfatiza que:

“A intenção é de não deixar a Outorga Onerosa do Direito de Construir e a *Transcon* como instrumentos concorrentes, mas sim como instrumentos complementares, definindo em quais áreas seriam aplicados os instrumentos, não havendo aplicação simultânea sobre a mesma área.” (GUIMARÃES, 2007, p.99)

## CAPITULO III

### 3. A APLICAÇÃO DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR EM CURITIBA

A cidade de Curitiba é a capital do Estado do Paraná (PA) e localiza-se a noventa quilômetros do Oceano Atlântico na região leste deste estado (Figura 7). Foi fundada oficialmente em 1693, como Vila da Nossa Senhora da Luz dos Pinhais<sup>44</sup> e abriga atualmente uma população de 1.797.408 (um milhão setecentos e noventa e sete mil quatrocentos e oito)<sup>45</sup> habitantes distribuída em seus 435 (quatrocentos e trinta e cinco) quilômetros quadrados de território<sup>46</sup>. Geograficamente a área do município esta localizada em um planalto com terreno levemente ondulado, onde estão presentes seis bacias hidrográficas principais, sendo a bacia do Rio Barigui a que abrange maior parte do território da cidade (ESTRADA, 2006, p. 107).



**Figura 7:** Mapa com a localização de Curitiba

<sup>44</sup> Informação extraída do Histórico de Curitiba contido no IBGE Cidades@. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/cidadesat/topwindow.htm?1>. Acesso em junho de 2009.

<sup>45</sup> População no ano de 2007 segundo o IBGE. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/cidadesat/topwindow.htm?1>. Acesso em março de 2009

<sup>46</sup> Informação extraída do IBGE. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/cidadesat/topwindow.htm?1>. Acesso em março de 2009.

Com uma história de ocupação que data do início do século XVII, Curitiba passou por muitos ciclos econômicos que marcaram fortemente sua paisagem urbana. Uma paisagem que sempre teve como pano de fundo o ordenamento territorial, guiado por muitos planos urbanísticos e preocupações ligadas a esta esfera. Muitas foram as intervenções estruturais, remodelando ruas e abrindo avenidas, que juntamente com um acelerado crescimento populacional advindo da imigração, contribuiu para que se perdesse grande parte do patrimônio cultural edificado da cidade. Mas também foram medidas ligadas ao planejamento urbano que desencadearam a política de preservação do patrimônio a nível municipal, marcando para sempre a ligação destas duas políticas na busca da preservação da memória da cidade de Curitiba.

Nesta cidade não existindo lei que regulamente o tombamento em nível municipal, a prefeitura utiliza de incentivos construtivos e fiscais para preservar a sua arquitetura de valor cultural. Um dos incentivos que vem proporcionando o restauro de vários imóveis é a Transferência do Direito de Construir, conhecida em Curitiba como Transferência do Potencial Construtivo (TPC), instrumento institucionalizado em Curitiba no ano de 1982, dezenove anos antes do Estatuto da Cidade, que regulamentou a TDC em legislação federal brasileira.

Prevista inicialmente para uso apenas em imóveis de valor cultural, ao longo dos anos o escopo da TPC foi se ampliando, tanto que atualmente ela pode ser aplicada para várias finalidades, como para o patrimônio natural, além da promoção de habitação social e de equipamentos públicos e comunitários. E, juntamente com a ampliação do escopo do instrumento, a quantidade de leis municipais utilizadas em sua aplicação também aumentou, tendo atualmente na Lei 9.803/00 as premissas básicas a serem seguidas.

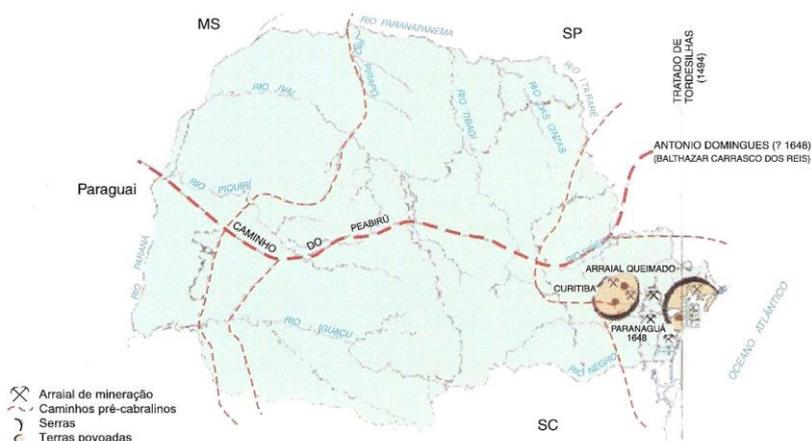
Quanto ao patrimônio cultural arquitetônico, apesar de ter sido prevista em 1982, a TPC para esta finalidade teve a primeira aplicação somente em 1986, passando a ser utilizada com maior frequência na década de 1990. Até junho de 2008, quando foram finalizadas as pesquisas de campo, o instrumento havia sido utilizado em setenta e sete imóveis de valor cultural, promovendo a recuperação e a preservação da grande maioria deles.

Em mais de vinte anos de aplicação na cidade de Curitiba, a TPC teve muitas alterações em sua forma de utilização e operacionalização, todas baseadas em uma dinâmica de erros que vão sendo corrigidos e acertos que passam a ser repetidos ou melhorados, na busca de utilizar o instrumento de maneira satisfatória dentro da realidade

do município. São muitos os exemplos de imóveis históricos beneficiados com a utilização da TPC, entretanto alguns casos são considerados controversos e desvirtuam os objetivos do instrumento, porém estes fazem parte de todo um processo de aprendizado e evolução de aplicação em Curitiba.

### 3.1 História da evolução urbana e arquitetônica de Curitiba

A região onde se encontra atualmente a cidade de Curitiba até o século XVII era ocupada por diferentes grupos indígenas. Estes grupos ocuparam o território de maneira transitória e formaram caminhos que foram usados pelos bandeirantes na busca de índios e ouro naquela região, como o Caminho do Peabiru que ligava os Andes ao Oceano Atlântico (Figura 8). Segundo publicação do IPEA (2002, p.66) a utilização dos caminhos feitos pelos índios “possibilitou o conhecimento de diversas regiões do planalto paranaense, muito tempo antes de terem se estabelecido no local os primeiros moradores”.



**Figura 8:** Mapa Estado do Paraná no século XVI com destaque para os caminhos pré-cabralinos

Fonte: IPEA, 2002

O Povoado Nossa Senhora da Luz e Bom Jesus dos Pinhais, que veio a dar origem à cidade de Curitiba, foi consolidado a partir da fixação em território paranaense de membros remanescentes das bandeiras. Esta primeira povoação cresceu ao redor de uma pequena Capela localizada onde hoje é a Praça Tiradentes. Em 29 de março de 1693, o povoado recebeu o atributo de Vila, passando a ter autoridade administrativa com a realização de eleições e a criação de Justiça e Câmara (BARZ et al, 1997). Esta data atualmente é considerada a data de fundação do município de Curitiba.

Preocupações ligadas ao ordenamento do território, ao ambiente natural e também à produção arquitetônica são em Curitiba observadas desde o início do século XVIII. Nesta

época, o então Ouvidor Rafael Pires Paladino detalhou indicações orientando o crescimento da Vila e as atividades que deveriam ser exercidas ali (BARZ et al, 1997.), determinando igualmente cuidados com a natureza por parte dos habitantes<sup>47</sup> e exigindo que cada nova construção tivesse a aprovação da Câmara (NOVALAR, 2006, p.19). A definição espacial a qual adveio das orientações do Ouvidor refletia a preocupação com uma ocupação ordenada do solo urbano, composta de ruas contínuas e retilíneas e com edificações contíguas que foram “construídas com materiais encontrados ao redor da vila, como madeira, barro, taquara e pedra” (BARZ et al, 1997).

A mineração, a primeira atividade econômica exercida nos campos de Curitiba, não se desenvolveu por muito tempo naquela região, pois os garimpeiros começaram a se deslocar em direção às Minas Gerais no século XVII em busca das minas de ouro e diamantes. Desta forma passaram a ser exploradas outras atividades como o comércio e criação de gado, impulsionada com a abertura da Estrada do Viamão no início do século XVIII, ligando o sul do país ao sudeste e passando por Curitiba<sup>48</sup>. Com este segundo ciclo de povoamento, chamado “Tropeirismo” (IPPUC, 2003b, p.90), houve crescimento do comércio e dos serviços trazendo conseqüentemente, grandes transformações em toda a região.

Entretanto foi no ciclo econômico da erva-mate, o chamado “Ouro Verde”, que as transformações na então Vila de Nossa Senhora dos Pinhais de Curitiba se intensificaram, levando a pacata Vila a ganhar contornos urbanos e ares de modernidade (IPPUC, 2003b, p.90). As atividades de exploração e comércio de erva-mate iniciaram na região ainda no século XVIII e foram impulsionadas no século XIX pela paralisação da exportação da erva-mate paraguaia “que a partir de 1813 passou a priorizar o consumo do público interno, em detrimento das exportações do produto” (IPPUC, 2003b, p.90). Com isso, aos poucos a região de Curitiba vai se transformando na principal exportadora do produto para os países da região do Rio Prata e o Ciclo da Erva-mate vai se tornando para a cidade de Curitiba mais importante que a pecuária e o “tropeirismo”, trazendo mudanças não só econômicas, mas também físicas e sociais.

Segundo o IPPUC, até a década de 1830 quando o Ciclo da Erva-mate teve seu apogeu, “Curitiba era uma cidade portuguesa, com igrejas barrocas e altares folheados a ouro, como a Igreja da Ordem Terceira de São Francisco. As casas eram tão baixas que os

---

<sup>47</sup> [www.curitiba.pr.gov.br](http://www.curitiba.pr.gov.br)

<sup>48</sup> *Ibidem*



Nesta mesma época, a cidade recebia as primeiras levas de imigrantes de diferentes etnias, principalmente europeus (alemães, italianos, poloneses, entre outros) que vieram para o Brasil atraídos pela política de incentivo à colonização adotada pelo governo e denominada “open door” (portas abertas) (BITENCOURT,2005, p.69) Estes imigrantes, além de impulsionar ainda mais a economia local, principalmente no que tange à agricultura, influenciaram fortemente o cenário cultural curitibano, deixando seus traços tradicionais, tanto na gastronomia e crenças, como no espaço urbano e na arquitetura (Figuras 11 e 12).

“A partir de 1868 até aproximadamente 1878, os núcleos coloniais vão povoar os vazios demográficos de Curitiba e cooperar de maneira significativa para o desenvolvimento da região. (...) Todos contribuindo com técnicas e características próprias vão transformar a estrutura econômica, social e urbana. Essa transformação é observada principalmente na construção de edifícios e na diferenciação de estilos arquitetônicos.” (IPPUC, 2003b, p.93)



**Figura 11:** Antiga Igreja Luterana

Fonte: Coleção Newton Carneiro  
[www.casadamemoria.org.br](http://www.casadamemoria.org.br)



**Figura 12:** Arquitetura da imigração déc. 1920

Fonte: [www.curitiba-parana.net](http://www.curitiba-parana.net)

O final do século XIX foi marcado por diversas mudanças no cenário urbano de Curitiba, visto o grande crescimento populacional devido à quantidade de imigrações ocorridas. Destas mudanças, pode-se destacar a construção da estrada de ferro, a implantação da primeira linha de bonde, além do primeiro parque da cidade em 1886, o Passeio Público, que segundo Bitencourt (2005, p.69), reflete “a preocupação, desde aquele período, com as questões relativas ao saneamento, preservação ambiental e áreas de lazer” . O crescimento urbano também gerou problemas na infra-estrutura da cidade, necessitando de normas e padrões urbanos que foram disciplinados pelo Código de Posturas de 1895.

No início do século XX, as mudanças no espaço urbano de Curitiba continuaram, influenciadas pela chegada da luz elétrica e pelo início da hierarquização de usos na cidade, através de leis municipais que determinaram padrões construtivos conforme as regiões da cidade. Uma destas determinações influenciou toda a paisagem da região central, porque passou a ser permitido ali somente construções em alvenaria, em detrimento às de madeira que eram maioria na época pela abundância deste material nos arredores da cidade (BARZ



**Figura 13:** Vista Parcial de Curitiba em 1905

Fonte: Coleção Julia Wanderley - [www.casadamemoria.org.br](http://www.casadamemoria.org.br)

et al, 1997). O primeiro prefeito engenheiro de Curitiba, Cândido Ferreira de Abreu, eleito em 1913, também influenciou nas mudanças que levaram a região central a ganhar contornos cada vez mais urbanos e europeus. Este prefeito, além de criar uma “Comissão de Melhoramentos”, que buscou remodelar Curitiba inspirando-se nos “*Les Grands Travaux*” de Haussmann em Paris trazendo vários benefícios como calçamento nas ruas e alargamento de ruas e construção do Paço Imperial, ajudou a implantar na cidade o estilo eclético utilizado principalmente nas residências dos barões da erva-mate (NOVALAR, 2006, p.28).

“Merece também destaque a participação de Cândido Ferreira de Abreu na Comissão Construtora da Cidade de Belo Horizonte (1896), pois é nesta oportunidade que teve contato com o estilo arquitetônico que iria ajudar a implantar em Curitiba, o ecletismo republicano. Cândido de Abreu foi o arquiteto dos “ervateiros”, os quais já dividiam o domínio político e econômico da cidade com os “tropeiros”

Na década de 1920, a prefeitura de Curitiba foi assumida novamente durante dois mandatos por um engenheiro civil e urbanista, Moreira Garcez, que encontrou a cidade em expansão após alguns anos de recessão devido à Primeira Guerra Mundial (BARZ et al, 1997). De acordo com Bitencourt (2005, p.70), no governo de Moreira Garcez “passaram a ser evidenciados planos com enfoque no embelezamento de áreas centrais da cidade, na abertura e alargamento de avenidas, constituindo ainda hoje, importantes corredores viários”. Data igualmente da década de 20 o aparecimento dos primeiros edifícios de vários andares na cidade. O primeiro “arranha céu” foi o Edifício Garcez construído em 1929 com “estrutura de troncos de madeira embebidos em óleo cru”( IPPUC, 2003b, p.99).

Segundo Bitencourt, na década de 1940 ocorreu o marco temporal das ações concernentes ao planejamento formal da cidade de Curitiba, que foi a elaboração do Plano Diretor de Urbanização, conhecido como Plano Agache. Este plano foi elaborado pelo arquiteto francês Donat-Alfred Agache em 1943 com o intuito de disciplinar a ocupação do solo urbano da cidade. Assim o plano:

“(...) estabeleceu diretrizes e normas técnicas para ordenar o crescimento físico, urbano e espacial da cidade, disciplinando o tráfego, organizando as funções urbanas, além de coordenar e zonear as atividades, codificar as edificações, estimulando e orientando desta maneira o desenvolvimento.” (BARZ et al, 1997)

Apesar de toda a sua importância para a consolidação de uma cultura de planejamento urbano em Curitiba, o Plano Agache “envelheceu rapidamente, devido a sua rigidez e em virtude do crescimento imprevisto da cidade” (PINTO, 2008), que passou de 180 mil habitantes nos anos 50 para 360 mil nos anos 60. Destarte, em 1964 foi realizado um concurso público promovido pela Prefeitura para a elaboração de um novo Plano Urbanístico para Curitiba, reexaminando e atualizando as diretrizes do Plano Agache. Este plano de 1964 originou o primeiro Plano Diretor da cidade, aprovado em 1966 através da Lei 2828/66. Entretanto, a implantação deste Plano Diretor teve início somente na década de 1970, quando o arquiteto e urbanista Jaime Lerner<sup>51</sup> foi prefeito de Curitiba. Sua implantação foi a partir das diretrizes pautadas no tripé: sistema viário, uso do solo e transporte coletivo e segundo Bitencourt:

“Com a implantação do Plano Diretor da cidade, mudanças profundas foram produzidas no tecido urbano, cujos eixos foram a determinação de um novo desenho de vias estruturais associando a elas um uso de solo específico e um modelo de transporte coletivo de ônibus expressos, para circular ao longo das vias estruturais.”( BITENCOURT, 2005, p.73)

---

<sup>51</sup> De acordo com Novalar (2006, p.38), “o profissional que capitalizou a imagem da Cidade - e um dos grandes executivos do planejamento urbano em Curitiba - foi o arquiteto Jaime Lerner”, que fez parte da estrutura do IPPUC na década de 1960 e também foi prefeito de Curitiba na década de 1970 e 1980.

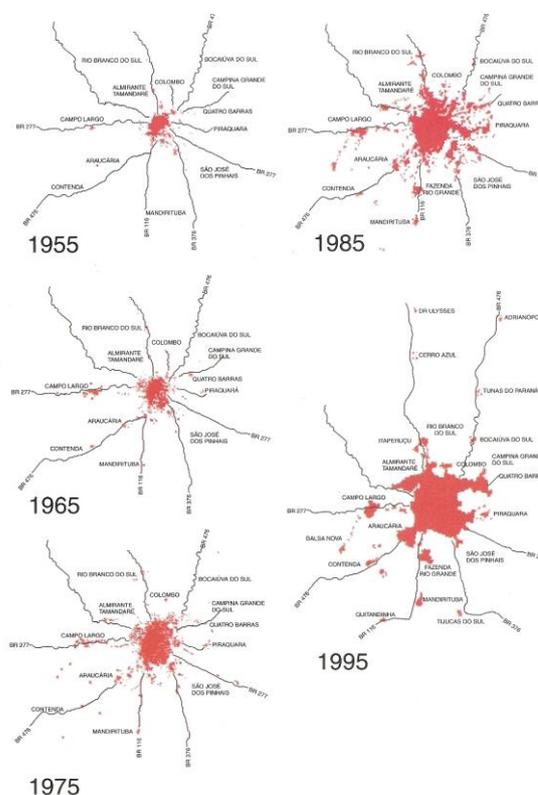
Uma das ações incentivadas pelo Plano Diretor de 1966, que estava dentro da política de disciplinar e remodelar a região central de Curitiba e foi implantada em 1971, foi o fechamento de parte da Rua XV de Novembro para tráfego de veículos. Esta iniciativa foi a primeira do tipo no Brasil e “criou uma via de animação central, reservada à convivência social e ao lazer exclusivo dos pedestres” (PINTO, 2008), que atualmente é conhecida



**Figura 14:** Rua XV de Novembro  
Fonte: Dario Dadario

como “Rua das Flores” e é um dos cartões postais da cidade de Curitiba (Figura 14).

Nas décadas de 1970, 1980 e 1990, a cidade continuou crescendo em ritmo acelerado e sua mancha urbana foi se expandido e espraiando sobre os municípios vizinhos, formando a Região Metropolitana de Curitiba (Figura 15). Igualmente, nestas últimas décadas o cenário urbano da cidade de Curitiba foi se modificando cada vez mais por meio de iniciativas urbanas de sucesso, que envolveram “a realização de obras infra-estruturais conjugadas com programas sociais, ambientais e culturais”, trazendo à Curitiba a melhoria da qualidade de vida de seus habitantes e a denominação de “Capital da Qualidade de Vida” (BITENCOURT, 2005, p.78). Desta forma questões como a proteção do meio ambiente cultural e natural passaram a fazer parte do cotidiano dos curitibanos, seja através dos muitos parques, bosques e áreas verdes que compõe a paisagem da cidade, como nas políticas de incentivo à preservação de seu patrimônio edificado.



**Figura 15:** Evolução Urbana de Curitiba entre 1955 à 1995  
Fonte: IPEA, 2002

### 3.2 A atuação da administração municipal de Curitiba na Preservação do seu Patrimônio Cultural

Em virtude do acelerado crescimento da cidade de Curitiba a partir da década de 1950, juntamente com as grandes intervenções estruturais que estiveram sempre presentes na sua evolução urbanística, muito do seu patrimônio cultural edificado foi perdido. Segundo inventário elaborado pelo governo estadual em 1977, “a grande maioria das edificações construídas nos séculos XVIII e XIX, havia sido totalmente destruída ou mutilada” (NOVALAR, 2006, p.69). Outro agravante para a destruição do patrimônio cultural curitibano corresponde ao fato de que apenas o órgão federal e o órgão estadual atuaram na tutela de unidades culturais da cidade de Curitiba até a década de 1970, tombando trinta e três imóveis e deixando sem proteção muitos outros que acabaram por se perderem (BITENCOURT, 2005, p.99). E foi a conscientização desta perda, bem como da “deterioração, descaracterização e subutilização de alguns exemplares de edificações de valor cultural” para a cidade, que levou a municipalidade a iniciar suas políticas preservacionistas (BITENCOURT, 2005, p.18).

Com uma história fortemente ligada a questões referentes ao planejamento e ordenamento do seu espaço urbano, a política de preservação do patrimônio cultural edificado na esfera municipal de Curitiba acabou por nascer ancorada à política de planejamento urbano, antecipando uma tendência atual que é o enlace entre estas duas políticas. Embora algumas considerações sobre o patrimônio cultural tenham sido apontadas de forma genérica pelo Plano Agache em 1943, foi no Plano Diretor de 1966 que a questão cultural se tornou representativa e fortalecida através do estabelecimento de diretrizes para uma efetiva política de preservação do patrimônio cultural (BITENCOURT, 2005, p.72).

#### “SECÇÃO V PRESERVAÇÃO E REVITALIZAÇÃO DOS SETORES HISTÓRICO-TRADICIONAIS

Artigo 52 - Fica estabelecida no Município de Curitiba, a Política de Preservação e Revitalização de Setores Históricos-Tradicionais, com a finalidade de resguardar os valores históricos e urbanos de determinadas áreas.

Artigo 53 - São objetivos da Política de Preservação e Revitalização dos Setores Históricos-Tradicionais :

1 - fixar uma escala urbana de determinada época.

2 - garantir, na medida do possível a imutabilidade das edificações e dos logradouros quanto a alargamentos, tratamentos dos passeios e leito das ruas.

3 -recuperar edificações características de determinada época, destinando-as a usos adequados.

4 - orientar e incentivar nesses setores, usos e atividades compatíveis com suas características.

5 - incrementar o turismo.

Artigo 54 - São instrumentos para a implantação dessa Política:

1 - Convênios com o Patrimônio Histórico do Estado e da União, ... V E T A D O ..., visando o tombamento das edificações e logradouros pertencentes a esses setores.

2 - Estímulos tributários para usos e atividades adequadas

3 - Penalidades pelo não cumprimento das medidas que regulamentarem a preservação desses setores.

Artigo 55 - O Executivo Municipal fixará por decreto as áreas Históricas-Tradicionais, assim definidas pelo IPPUC.”<sup>52</sup>

Um dos primeiros detalhamentos das diretrizes propostas no Plano Diretor de 1966, foi à criação e delimitação do Setor Histórico, “dando início ao processo de valorização urbanística e cultural do patrimônio da cidade” (BITENCOURT, 2005, p.74). Segundo Novalar (2006, p.82), neste Decreto além dos imóveis no Setor Histórico serem classificados em três categorias (“unidades-monumentos, unidades de acompanhamento e unidades desprovidas de importância arquitetônica”), fica subentendido ao IPPUC a função de aprovar ou não os projetos de restauro nestas edificações. Ainda para este autor uma das principais conseqüências deste Decreto foi a:

“(...) inauguração na cidade o olhar do “urbanista” também sobre o patrimônio arquitetônico, sendo que, uma das conseqüências principais é a aceitação do “fachadismo” nos projetos, privilegiando as “visualidades” outra tendência local.” (NOVALAR, 2006, p.82)

Juntamente com a criação do Setor Histórico, outra ação cultural de imensa importância para a cidade de Curitiba adveio das diretrizes do Plano Diretor de 1966. Esta iniciativa foi a criação da Fundação Cultural de Curitiba (FCC) através de uma lei de janeiro de 1973, cujo objetivo principal era a formulação da Política Cultural do município por meio da



**Figura 16:** Casa Romário Martins

Fonte: [www.curitiba-parana.net](http://www.curitiba-parana.net)

articulação com órgãos públicos e privados (NOVALAR, 2006, p. 86). Esta Fundação, até hoje atuante no município, dentre as diversas ações culturais, como a promoção de exposições e festividades populares, também promove a recuperação e defesa do patrimônio cultural edificado, que teve como uma de suas primeiras ações a recuperação da

<sup>52</sup> Lei 2828/66 (Plano Diretor de Curitiba)

Casa Romário Martins, no Setor Histórico, uma das mais antigas edificações da cidade em estilo colonial (Figura 16).

No início da década de 1970 ocorreram outras transformações culturais na cidade, como a reciclagem e restauração de prédios históricos a exemplo do Paio de Pólvora que hoje abriga o Teatro Paio (Figura 17); e também a “pedestrianização” da Rua XV de Novembro a qual favoreceu a preservação da escala arquitetônica de imóveis de valor cultural (BITENCOURT, 2005, p.75).



**Figura 17:** Teatro Paio

Fonte: [www.curitiba-parana.net](http://www.curitiba-parana.net)

Como consequência da política cultural iniciada depois do Plano Diretor, no ano de 1979, foi estabelecido pelo Decreto nº 1.547, o Setor Especial das Unidades de Interesse de Preservação (UIPs), cujo objetivo era o de proteger imóveis representativos da arquitetura histórica do município de Curitiba, por meio de inventário e com a anuência da Comissão de Avaliação do Patrimônio Cultural (CAPC). Este Decreto classificou 586 (quinhentos e oitenta e seis) imóveis como UIPs e foi alvo de muitas críticas que acabaram por ter o número UIPs reduzido para 308 (trezentas e oito) em 1982. No ano de 1992, o IPPUC revisou as listas publicadas nos decretos de 1979 e 1982, excluindo imóveis já demolidos e acrescentando aqueles que não tinham sido contemplados, totalizando então 681 (seissentas e oitenta e uma) UIPs (BITENCOURT, 2005, p. 101).

São registradas como UIPs em Curitiba apenas edificações de propriedade privada, não podendo ser reformadas, modificadas e/ou demolidas, sem a prévia autorização do Serviço de Patrimônio Histórico (SPH) que é um dos setores do IPPUC. Para um imóvel ser registrado como UIP são utilizados critérios baseadas nas seguintes características:

**“O SIGNIFICADO SOCIAL DA EDIFICAÇÃO:**

Representa a “carga” significativa que a edificação possui para a sociedade, podendo ser a herança de um passado remoto de que a unidade é testemunho material ou a transmissão atual de valores simbólicos da comunidade. (...)

**A QUALIDADE ARQUITETÔNICA:**

É o critério pautado pela representatividade de determinado estilo ou expressão na evolução da arquitetura de Curitiba ou pela sua expressividade plástica. (...)

**A QUALIDADE CONSTRUTIVA:**

Fundamenta-se em um critério de ordem técnica, onde são considerados o sistema estrutural em desuso, ou em vias de desaparecimento, e a excepcional qualidade técnico-construtiva da edificação. (...)

**A PRESENÇA NA PAISAGEM.**

É um critério urbanístico e paisagístico, onde relaciona a interação da unidade com o entorno, ou seja, com o conjunto no qual a mesma se encontra inserida. (...)” (BITENCOURT, 2005, p. 101-103)

Em Curitiba, até hoje não existe uma lei municipal para o tombamento de seus imóveis de valor cultural, sendo o cadastramento de um imóvel como UIP a forma que o Poder Público municipal utiliza para sua tutela e salvaguarda. De acordo com o IPPUC (2003-1, p.29), em Curitiba não há tombamentos em nível municipal por preferirem utilizar o cadastramento de imóvel de valor cultural como UIP, trabalhando-se com formas de incentivos construtivos e fiscais, a utilizar apenas a forma clássica de tombamento.

Os incentivos que fornecem os subsídios para o restauro, recuperação, manutenção e preservação das UIPs em Curitiba foram criados logo depois do estabelecimento destas no início da década de 1980. O primeiro incentivo a ser criado, por meio do Decreto 161/1981, forneceu a possibilidade de dedução ou isenção do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) das UIPs. O percentual de redução do IPTU é definido pela CAPC em função de critérios pautados nas condições de conservação e uso da edificação, observadas em vistorias técnicas realizadas a cada dois anos. Este incentivo é muito importante no que tange à conservação da UIP, uma vez que o proprietário pode utilizar o valor que deixa de pagar com IPTU para viabilizar obras de manutenção do imóvel.

Outro incentivo de extrema importância no que tange a salvaguarda das UIPs, é o incentivo construtivo da Transferência do Potencial Construtivo (TPC)<sup>53</sup>, que foi instituído em 1982. De acordo com o IPPUC (2003, p.29), o instrumento da TPC “consiste na autorização para a construção acima dos limites previstos na legislação em vigor, mediante o compromisso formal do proprietário do imóvel de valor em preservá-lo segundo orientação da Prefeitura Municipal”. A utilização deste instrumento será explicada mais detalhadamente no próximo item desta pesquisa.

No ano de 1993, foram criadas as Unidades de Especial Interesse de Preservação (UIEP) “com o objetivo de salvaguardar imóveis de excepcional valor cultural para a cidade”( IPPUC, 2003, p.30). A instituição destas UIEPs apesar de ter o mesmo objetivo final das UIPs, a salvaguarda de imóvel cultural, apresenta propósito diferente daquele estabelecido para estas, visto que nas UIEPs “o escopo inicial foi, além do registro das unidades mais significativas da cidade, a utilização do instrumento da TPC de forma

---

<sup>53</sup> Em Curitiba, o instrumento da Transferência do Direito de Construir previsto no Estatuto da Cidade recebe a denominação de Transferência do Potencial Construtivo.

diferenciada das UIPs” (BITENCOURT, 2005, p. 104). Outra diferença marcante das UIPs para as UIEPs é que nas últimas o imóvel deve ser de uso público e sua criação já está condicionada ao uso da TPC.

### 3.3 Análise da aplicação da Transferência de Potencial Construtivo em Curitiba

#### 3.3.1 Histórico e análise da Documentação legal que trata da TPC em Curitiba

Em Curitiba, o instrumento da TPC foi previsto pela primeira vez na **Lei Municipal 6.337 de 1982**. Esta lei institucionalizou o instrumento no município apesar de denominá-lo apenas como “incentivo construtivo para a preservação de imóveis de valor cultural, histórico ou arquitetônico”<sup>54</sup>. Composta apenas por sete artigos a Lei 6.337/82 trata do incentivo de forma relativamente superficial, definindo-o como uma autorização para construir acima do patamar previsto na Lei de Uso e Ocupação do solo, desde que o proprietário de imóvel de valor cultural o preservasse sob a orientação da Prefeitura Municipal de Curitiba (PMC). No seu artigo 3º, ela indica que a aplicação do incentivo pode ser feita no mesmo terreno do imóvel de valor cultural, desde que se respeite o entorno deste bem, o que segundo Novalar (2006, p.95) reforça uma tendência prevista no Plano Diretor de 1966, o “re-loteamento”. Esta lei também oferece a possibilidade de transferência do potencial quando este não puder ser utilizado no mesmo terreno e também estabelece penalidades para o proprietário que não preservar o imóvel após a concessão do incentivo.

Em 1991, a Lei de 1982 foi regulamentada pelo **Decreto 408/91**, que além de aprofundar em detalhes essenciais no que concerne às formas de aplicação do incentivo, instituiu a CAPC, definindo seus membros constituintes e suas atribuições. Neste Decreto consta a possibilidade de doação do imóvel de valor cultural ao Poder Público, as formas de gestão e operacionalização do instrumento, bem como a especificação das áreas para as quais pode ser transferido o incentivo. Um ponto importante também tratado neste Decreto diz respeito à ampliação das obrigações do proprietário de imóvel beneficiado com o incentivo, que passa a ter que restaurar sua edificação e consultar a CAPC antes de efetuar qualquer alteração na mesma.

---

<sup>54</sup> Lei 6.337/1982, ementa.

No ano de 1993 foi aprovado o **Decreto 308/93** que deu continuidade à ampliação do escopo da Lei de 1982, com a regulamentação do incentivo construtivo, que pela primeira vez foi denominado TPC, “para a restauração e preservação de imóveis de Interesse Especial de Preservação”. Estes imóveis devem ser de uso público e foram intitulados Unidades de Interesse Especial de Preservação (UIEP), devendo ser determinados pela CAPC, que também fixará cotas de potencial construtivo para cada caso. A quantidade destas cotas a serem comercializadas será relacionada ao valor da obra de restauração da UIEP, pois os recursos arrecadados com a sua venda devem ser destinados exclusivamente para o restauro da Unidade.

O Decreto 308/93 oferece ainda a possibilidade do restabelecimento do potencial concedido a uma UIEP para nova utilização dentro de um prazo de dez anos, a critério da PMC. Segundo técnico do IPPUC, este restabelecimento do potencial já utilizado foi previsto para possibilitar novo restauro e também reformas para manter as UIEPs sempre em ótimo estado de conservação<sup>55</sup>. Nas UIEPs isso é possível por o potencial construtivo não ser vinculado à área do imóvel e sim ao valor da obra de restauro. Esta possibilidade nova de uso da TDC ainda não foi utilizada em Curitiba então não se sabe quais as possíveis repercussões de seu uso.

Para regulamentação de uma UIEP deve-se ter um Decreto específico aprovado pelo Poder Público, que irá definir a quantidade do potencial gerado transformado em cotas a serem vendidas para viabilizar a obra de restauro, o valor destas cotas, a forma de recolhimentos dos valores recebidos, as características e localização do receptor de potencial, bem como os seus parâmetros urbanísticos. O primeiro Decreto de regulamentação de UIEPs foi o **Decreto 381/1993**, aprovado no mesmo dia do Decreto 380/93. Este Decreto definiu ao mesmo tempo três UIEPs: Catedral Metropolitana de Curitiba, Sede da Sociedade Garibaldi e o edifício Central da Universidade Federal do Paraná. Posteriormente foram regulamentadas mais nove UIEPs, sendo elas: Reservatório Alto São Francisco (**Decreto 234/1996**); Prédio do Ministério Público (**Decreto 997/1997**); União Paranaense de Estudantes (**Decreto 881/1999**); Fundação Cultural de Curitiba (**Decreto 814/2001**); Sede da Sociedade Operaria Beneficente Treze de Maio (**Decreto 662/2001**); Antiga Sede do Museu Paranaense (**Decreto 83/2002**); Capela Santa Maria (**Decreto 1034/2004**); Museu Metropolitano de Arte de Curitiba (**Decreto 1443/2007**); Casa do Estudante Universitário (**Decreto 588/2007**).

---

<sup>55</sup> Informações obtidas através de entrevista concedida por Carla Choma Frankl em junho de 2008.

Significativas alterações da TPC, visando seu ajuste aos novos tempos e necessidades do município, aconteceram no ano 2000 com a aprovação da nova Lei do Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo no Município de Curitiba (**Lei 9800/00**) e de outras Leis urbanísticas que a complementaram. A Lei 9.800 trata do incentivo à “proteção e preservação do Patrimônio Cultural, Natural e Ambiental no Município” em seu Capítulo VI, oferecendo uma nova delimitação para o instrumento da TPC, que passa a poder ser destinado também na preservação do Patrimônio Natural e Ambiental. A TPC, além disso, passa a poder ser utilizada para “a desapropriação parcial ou total, de imóveis necessários à adequação do Sistema Viário Básico, e à instalação de equipamentos urbanos e comunitários de uso público”<sup>56</sup>. Outro ponto importante desta lei é a definição do que seria o Patrimônio Cultural, Natural e Ambiental do município:

**“Parágrafo único.** Constitui o Patrimônio Cultural, Natural e Ambiental do Município de Curitiba o conjunto de bens existentes em seu território, de domínio público ou privado, cuja proteção e preservação seja de interesse público, quer por sua vinculação a fatos memoráveis da história, quer por seu significativo valor arqueológico, artístico, arquitetônico, etnográfico, natural, paisagístico ou ambiental, tais como:

- I - Unidades de Interesse de Preservação;
- II - Unidades de Conservação;
- III - Anel de Conservação Sanitário-Ambiental;
- IV - Áreas Verdes.”<sup>57</sup>

A **Lei 9801/00**, complementando a Lei de Zoneamento, dispõe sobre os Instrumentos da Política Urbana de Curitiba, incluindo, dentre eles, a TPC. Nesta lei foi ampliado o tipo de patrimônio natural previsto na Lei de Zoneamento, passando a abranger a proteção e a preservação dos mananciais. Entretanto a grande inovação desta lei foi que para assegurar as condições ambientais adequadas à preservação dos mananciais, passou a admitir-se “a transferência de potencial construtivo, mediante convênios ou consórcios entre Curitiba e os demais municípios que compõem a Região Metropolitana de Curitiba (RMC)”<sup>58</sup>, proporcionando a utilização regional do instrumento.

Atualmente, a lei mais representativa em Curitiba, no que tange à aplicação da TPC, é a **Lei 9.803/00**, a qual é uma das complementares à Lei de Zoneamento. Esta lei permite a transferência parcial ou total do potencial construtivo previsto na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo que não pode ser utilizado plenamente em um imóvel por limitações urbanísticas relativas à preservação e proteção do Patrimônio

<sup>56</sup> Lei 9.800/00, artigo 44.

<sup>57</sup> Lei 9.800/00, artigo 43.

<sup>58</sup> Lei 9.801/00, artigo 3º, parágrafo 2º.

Histórico, Cultural, Natural e Ambiental definidas pelo Poder Público, por meio de autorização da administração municipal. Além disso, foi estabelecida, também, a utilização do instrumento como forma de indenização, através de acordo com o proprietário, nas seguintes situações:

“(…) nas desapropriações destinadas a melhoramentos viários, equipamentos públicos, programas habitacionais de interesse social, programas de recuperação ambiental, e na subutilização de potencial construtivo por limitações urbanísticas, de imóveis situados no Setor Estrutural.”<sup>59</sup>

Anexo à Lei 9.803 encontram-se dois quadros que contém as especificações das zonas e setores especiais<sup>60</sup> onde se pode receber potencial construtivo e ainda os usos e parâmetros urbanísticos máximos admitidos para estes imóveis, parâmetros estes que ultrapassam aqueles previstos na Lei 9800.

Na Lei 9.803, foi estabelecida pela primeira vez em legislação curitibana uma fórmula para a determinação do potencial construtivo do terreno do imóvel que cede potencial e uma fórmula para cálculo do potencial transferível, que é aquele o qual o imóvel receptor irá utilizar em seu terreno. Na primeira fórmula, é utilizada apenas a área total do terreno do imóvel cedente e o coeficiente de aproveitamento da região onde este se encontra inserido, agora na segunda fórmula é utilizada a quantidade de potencial construtivo que o imóvel cederá, bem como os coeficientes de aproveitamento e valores do metro quadrado<sup>61</sup> tanto do imóvel cedente como do receptor. As fórmulas mencionadas acima se encontram nos artigos 4º e 5º, os quais seguem abaixo:

Art. 4º. O potencial construtivo de um terreno é determinado em metros quadrados de área computável, e equivale ao resultado obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

**Pc = Ca x A** onde:

Pc = Potencial Construtivo

Ca = Coeficiente de aproveitamento permitido na zona ou setor onde está localizado o imóvel cedente

A = Área total do terreno cedente.

---

<sup>59</sup> Lei 9.803/00, artigo 2º

<sup>60</sup> Estas Zonas e Setores Especiais são delimitados pela Lei 9.800/00, sendo que além dos parâmetros estabelecidos nos anexos da Lei 9.803/00 “os imóveis que recebem o potencial construtivo deverão atender aos demais parâmetros da Lei de Zoneamento e Uso do Solo” (Lei 9.803/00, artigo 6º, parágrafo único).

<sup>61</sup> De acordo com o parágrafo único do artigo 5º “O valor do metro quadrado do terreno que cede e do que recebe o potencial, será avaliado com base nos critérios definidos na Lei n.º 7291, de 12 de dezembro de 1988, utilizados na apuração do Imposto de Transmissão Intervivos de Bens Imóveis – ITBI.”

Art. 5º. O potencial construtivo transferível é determinado em metros quadrados de área computável e equivale ao resultado obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$Pt = Pc \times \frac{Vmc}{Vmr} \times \frac{Cc}{Cr} \quad \text{onde:}$$

Pt = Potencial Construtivo Transferível

Pc = Potencial Construtivo

Vmc = Valor do metro quadrado de terreno do imóvel que cede o potencial

Vmr = Valor do metro quadrado de terreno do imóvel que recebe o potencial

Cc = Coeficiente de aproveitamento da zona ou setor onde está localizado o i-móvel que cede o potencial

Cr = Coeficiente de aproveitamento da zona ou setor onde está localizado o imóvel que recebe o potencial

Como se pode perceber na fórmula, tanto os valores do metro quadrado, quanto do coeficiente de aproveitamento dos imóveis cedentes e recebedores têm grande importância para se chegar à quantidade de potencial transferível, porque são estes valores que mantêm uma equivalência entre o potencial cedido e recebido, independente do local ou do valor do solo urbano. E pela fórmula pode-se concluir que o valor do potencial cedido e recebido só será o mesmo se a transferência for para uma zona ou setor que possua as mesmas condições que o terreno cedente, ou seja, se o coeficiente de aproveitamento e o valor metro quadrado forem os mesmos.

Em 2001, o **Decreto 894/01**, que regulamentou a Lei 9.803/00, alterou a fórmula de cálculo do potencial transferível mencionada acima, acrescentando a ela um fator de correção, definido “de acordo com o tipo de atividade, zona ou setor onde se localiza o terreno que recebe o potencial, e origem do potencial construtivo”<sup>62</sup> e estabelecido nos Anexos deste Decreto. A fórmula para cálculo do potencial transferível estabelecida no Parágrafo Único do Artigo 7º do Decreto 894/01 segue abaixo:

Parágrafo Único - A fórmula para o cálculo de transferência de potencial construtivo será aplicada da seguinte forma:

$$Pt = Pc \times \frac{Vmc}{Vmr} \times \frac{Cr}{Cc} \times \frac{1}{Fc}$$

Onde:

Pt = Potencial construtivo transferível para o imóvel que recebe o potencial

Pc = Potencial construtivo do imóvel que cede o potencial

Vmc = Valor do metro quadrado do imóvel que cede o potencial

Vmr = Valor do metro quadrado do imóvel que recebe o potencial

Cr = Coeficiente de aproveitamento do imóvel que recebe o potencial

Cc = Coeficiente de aproveitamento do imóvel que cede o potencial

<sup>62</sup> Decreto 894/00, artigo 7º.

Fc = Fator de correção

Vale ressaltar que o fator de correção foi instituído com o objetivo de incentivar a transferência de potencial construtivo para as áreas de maior interesse de adensamento pela administração municipal e, quanto mais baixo o fator de correção mais alto o valor do potencial transferível para o imóvel receptor. Na tabela que estabelece o fator de correção, os valores destes fatores são agrupados pelas zonas e setores que podem receber potencial, segundo a Lei 9.803/00, e são diferentes quando a transferência é utilizada para acréscimo de coeficiente e pavimentos ou somente para pavimentos, assim como quando o potencial vem de uma UIP ou de outro tipo de imóvel. Pode-se ainda observar na tabela que o fator de correção é sempre menor para o acréscimo de pavimentos e quando oriundos de UIPs, o que incentiva a utilização de potencial no aumento de gabarito de imóveis e a compra do potencial advindo de UIPs.

Em 2004 o Decreto 894/01 foi substituído pelo **Decreto 625/04**, devido à “necessidade de adequação e simplificação do regulamento definido pelo Decreto 894/01”, e com ele a fórmula do cálculo do potencial transferível foi reorganizada, dividindo-se em , de forma a calcular-se também a quantidade de potencial construtivo que o imóvel cedente deverá transferir para se obter a quantidade de potencial que o imóvel receptor deseja adquirir. Foi apenas uma inversão da fórmula original, isolando o potencial cedente de forma a facilitar a operacionalização do instrumento da TPC. Seguem as fórmulas presentes no Artigo 13, § 1º do Decreto 625/04:

§ 1º A fórmula para o cálculo de transferência de potencial construtivo será aplicada da seguinte forma:

Para o imóvel que recebe o potencial

$$Ptr = \frac{Pc \times Vmc}{Vmr} \times \frac{Cr}{Cc} \times \frac{1}{Fc}$$

Para o imóvel que cede o potencial:|

$$Pc = \frac{Ptr \times Vmr}{Vmc} \times \frac{Cc}{Cr} \times Fc$$

Onde:

Ptr = Potencial construtivo do imóvel que recebe o potencial;

Pc = Potencial construtivo do imóvel que cede o potencial;

Vmc = Valor do metro quadrado do imóvel que cede o potencial;

Vmr = Valor do metro quadrado do imóvel que recebe o potencial;

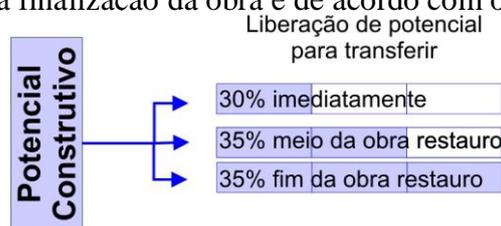
Cr = Coeficiente de aproveitamento do imóvel que recebe o potencial;

Cc = Coeficiente de aproveitamento do imóvel que cede o potencial;

Fc = Fator de correção.

Tanto o Decreto 895/00, como o Decreto 625/04 estabelecem de forma detalhada a operacionalização da aplicação do instrumento da TPC em Curitiba, bem como complementam e modificam alguns dos parâmetros urbanísticos das zonas e setores especiais recebedores previstos nos anexos da Lei 9.803/00. Sobre a operacionalização do TDC, estes dois decretos regulamentaram uma rotina que já vinha sendo estabelecida pelos órgãos municipais envolvidos na aplicação do instrumento e que é exposta e analisada no Apêndice A desta pesquisa.

O Decreto de 2004 substituiu o de 2001, renovando os seus procedimentos e trazendo a regulamentação de novas questões como aquela presente no seu Título IV, que trata “da concessão e transferência de potencial construtivo das unidades de interesse de preservação”. Neste título foi disposto que “a transferência total de potencial construtivo, somente será autorizada após a expedição do CVCO<sup>63</sup> do restauro da UIP que originou o potencial”<sup>64</sup> pois as transferências de potencial construtivo passaram a ser liberadas em parcelas, mediante análises da CAPC baseadas no cronograma físico-financeiro da obra e em vistorias. Segundo os parágrafos 1º e 2º deste Decreto a primeira parcela de potencial construtivo, inferior a 35% (trinta e cinco por cento) do total, poderá ser liberada para o início das obras de restauro e, somente 70% (setenta por cento) do total, poderão ser liberados antes da finalização da obra e de acordo com o cronograma apresentado.



**Figura 18:** Esquema de liberação de potencial conforme o Decreto 625/04

Também no ano de 2004 foi aprovado o novo Plano Diretor de Curitiba, **Lei 11.266/04**, que tratou sobre a adequação do Plano Diretor de 1966 às diretrizes e instrumentos instituídos pelo Estatuto da Cidade. Entre os instrumentos da política urbana que este Plano Diretor estabelece, encontra-se no Capítulo V o instrumento da Transferência do Direito de Construir. Em seu artigo 1º, a TDC é denominada TPC, como tem sido nomeada em Curitiba, mostrando que a diferença entre TDC e TPC é apenas uma questão de nomenclatura. Nesta lei são estabelecidas as diretrizes gerais do instrumento conectando o que está previsto nas leis que regulamentam a TPC em Curitiba com o que o

<sup>63</sup> CVCO significa Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras.

<sup>64</sup> Decreto 625/04, artigo 11º.

Estatuto da Cidade aborda, deixando a cargo de lei específica maior detalhamento da aplicação.

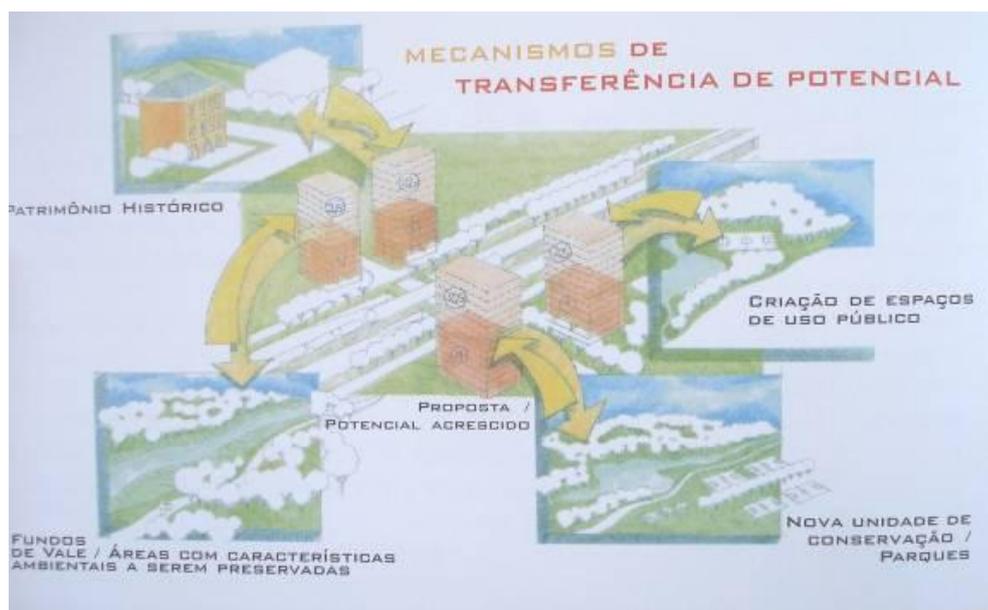
Em maio de 2009 foi aprovado um Decreto (**Decreto 689/09**) que regulamentou a utilização da TPC para uma das finalidades prevista na Lei 9003/00 e no novo Plano Diretor, que é a implantação de equipamentos urbanos e comunitários. Este Decreto concede incentivo para a implantação do Programa de Expansão do Atendimento Educacional da Secretaria Municipal de Educação, sendo que este incentivo é a “concessão de parâmetros por transferência do potencial construtivo (...), mediante a aquisição de cotas de potencial construtivo fixadas de acordo com a necessidade do Programa”<sup>65</sup>.

### 3.3.2 A aplicação da TDC em Curitiba

Em Curitiba, como aludido anteriormente, a TPC teve o seu universo de aplicabilidade muito ampliado nos últimos anos, assim atualmente é utilizada tanto para imóveis de valor cultural privados (UIPs) como públicos (UIEPs), para imóveis que fazem parte do patrimônio natural da cidade, e para implantação de programas sociais e de equipamentos urbanos e comunitários (Figura 19). Como o objeto de estudos desta pesquisa é a aplicação do instrumento para preservação do patrimônio cultural edificado, as outras categorias serão analisadas apenas de forma superficial, deixando em aberto para novas pesquisas maior dedicação ao assunto.

---

<sup>65</sup> Decreto 689/09, artigo 1º, parágrafo único.



**Figura 19:** Categorias para Transferência Potencial Construtivo  
**Fonte:** IPPUC, 2003a

No caso do **patrimônio natural** de Curitiba, desde 1993 (através do Decreto 8.353/93) os proprietários de imóveis que integram o Setor Especial de Áreas Verdes passaram a receber estímulos para a preservação destas áreas, mediante incentivo construtivo que possibilitava o aumento do gabarito de uma nova edificação desde que se preservasse o restante da cobertura vegetal do terreno. No ano 2000, com o advento da Lei 9.800/00, o incentivo, aí denominado TPC, adquiriu contornos bem delimitados e passou a ter maior aplicabilidade em Curitiba, possibilitando a preservação de áreas verdes e a arrecadação de recursos para o Fundo Municipal de Meio Ambiente, que resultaram na criação de parques, praças e programas ambientais, assim como na proteção de regiões de fundos de vales. Por meio da utilização da TPC foi viabilizada a transformação de áreas verdes nos Parques Tanguá, Vista Alegre das Mercês, Barigui Sul, Nascentes e nos Bosques Fazendinha, Uberaba, Solitude, Portugal (Figura 20 a 23), entre outros.



**Figura 20:** Parque Tanguá  
**Fonte:** Estrada, 2006



**Figura 21:** Parque Birigui  
**Fonte:** www.pampasonline.com.br



**Figura 22:** Bosque Fazendinha  
Fonte: [www.curitiba-parana.net](http://www.curitiba-parana.net)



**Figura 23:** Bosque Fazendinha  
Fonte: [www.curitiba-parana.net](http://www.curitiba-parana.net)

Na utilização do instrumento para fins de **programas habitacionais**, instituído pela Lei 9.802/00, o proprietário pode doar seu lote urbano localizado em área de interesse social, para implantação de programa habitacional em troca de potencial construtivo, ou adquirir solo criado diretamente da prefeitura, de forma que os recursos da venda sejam encaminhando para o Fundo Municipal de Habitação. Um exemplo de utilização para da TPC para este fim foi o



**Figura 24:** Vila Terra  
Fonte: [www.construtoravillage.com.br](http://www.construtoravillage.com.br)

Programa de Habitação de Interesse Social Vila Terra implementado pelo Decreto 665/04, que viabilizou a concessão de potencial construtivo para relocação de 500 (quinhentas) famílias moradoras de áreas de risco, através da geração de 12.400 (doze mil e quatrocentas) cotas de um metro quadrado, vendidas no valor de R\$200,00 cada uma (Figura 24).

Atualmente, a TPC também é utilizada para a implantação de **equipamentos urbanos e comunitários**, no caso, equipamentos voltados para a área educacional. A implantação destes equipamentos através do Programa de Expansão do Atendimento Educacional foi prevista em uma lei de maio de 2009, Lei 689/09, que, para viabilizar o programa, concede 28.000 (vinte e oito mil) cotas de potencial construtivo de um metro quadrado no valor de R\$350,00 cada uma. Este Programa tem o objetivo de “acelerar a abertura de vagas para o atendimento de crianças de 0 a 5 anos, na educação infantil”<sup>66</sup>, criando mais de nove mil novas vagas nas creches construídas e ampliadas, entretanto, este programa ainda está em processo de implantação em vista do curto período de sua vigência.

<sup>66</sup> Portal Administrativo do Município, 2009.

“Para o secretário municipal de Urbanismo, Luiz Fernando Jamur, a concessão de recursos ao Programa de Expansão do Atendimento Educacional é uma medida que prevê o equilíbrio social e econômico da cidade. ‘É mais um avanço nas políticas urbanas de Curitiba para melhor atender a população mais carente com educação. É uma ação que reverte em qualidade de vida para todos na cidade’, diz Jamur<sup>67</sup>”

### A) A aplicação da TPC em UIPs

Quando se trata do patrimônio cultural edificado, tem-se a utilização do instrumento da TPC em UIPs e UIEPs. Quanto às **UIPs** em Curitiba, até junho de 2008<sup>68</sup>, foram arquivadas na CAPC-SMU sessenta Certidões de Concessão de Potencial Construtivo (CCPC), porém cerca de cinco imóveis<sup>69</sup> que tiveram potencial concedido antes de 1991 não possuem certidão arquivada. A falta de CCPC e de maiores informações sobre a concessão de potencial construtivo para estes imóveis podem ser justificadas porque somente em 1991 foi aprovado o Decreto 408/91, que regulamentou pela primeira vez a operacionalização do instrumento e instituiu a CAPC.

A primeira concessão de potencial construtivo para uma UIP em Curitiba aconteceu no ano de 1986, quatro anos depois da aprovação da Lei 6.337/82, o que demonstra que houve um tempo de assimilação e conhecimento do novo instrumento pela população que poderia se beneficiar do incentivo. Este primeiro caso de utilização do instrumento evidenciou a falta de maturidade para uma aplicação eficaz do incentivo e, também, o conflito entre os agentes envolvidos, visto que o proprietário do imóvel beneficiado<sup>70</sup> não cumpriu o acordo com a prefeitura de restaurar a UIP em troca da concessão do potencial construtivo, que foi todo vendido. Entretanto, este caso serviu para promover modificações nas normas para a liberação do potencial construtivo, que na década de 1990 passou a ser liberado em parcelas, na medida em que a recuperação do imóvel fosse efetuada.

A pesquisa junto a SMU de Curitiba foi finalizada em junho de 2008, No entanto, a última CCPC para uma UIP a qual se teve acesso, tinha sido fornecida um ano antes, em junho de 2007 (Certidão nº 60). Esta última concessão foi solicitada através de um processo de 2006, mostrando que os procedimentos para a concessão demoraram cerca de um ano. Esta disparidade entre o ano de solicitação da certidão e o ano de sua concessão

<sup>67</sup> Portal Administrativo do Município, 2009.

<sup>68</sup> Julho de 2008 foi quando ocorreram as últimas atualizações dos dados sobre a aplicação da TPC junto à PMC.

<sup>69</sup> Segundo NOVALAR (2006, p.214) e Back (2004, p.120) os cinco imóveis que tiveram potencial concedido antes de 1991 foram: Casa Hauer (1986), Casa Padre Emir (1988), Circulo de Estudos Bandeirantes (1989), Palacete Bastel (1990) e Casa Ninon (1990).

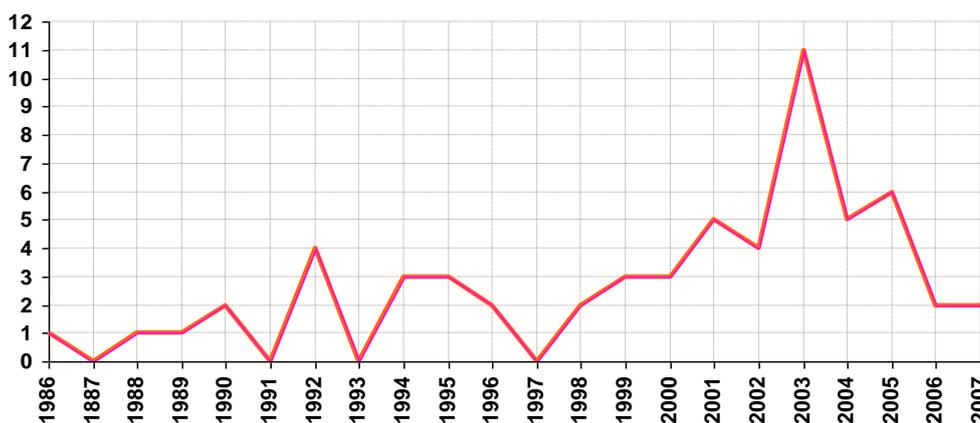
<sup>70</sup> Este imóvel é a Casa Hauer, que terá sua utilização da TPC exposta no próximo item deste Capítulo.

está presente em mais da metade dos processos de TPC em Curitiba, chegando, alguns processos, a levarem três anos ou mais para obtenção da CCPC. O caso que mais demorou a ser concluído, entre os pesquisados, foi o da Casa das Pinturas, cujo proprietário deu entrada no processo de solicitação em 1989 e só obteve a certidão em 1996 (Figura 25).



**Figura 25:** Casa das Pinturas  
Fonte: [www.curitiba-parana.net](http://www.curitiba-parana.net)

Cronologicamente, as concessões de CCPC pela administração municipal de Curitiba, que iniciaram em 1986 com a Casa Hauer não tiveram um crescimento contínuo, tendo picos como no ano de 2003 quando foram concedidas onze certidões. Contudo, com o passar dos anos, o número de certidões concedidas anualmente aumentou, como pode ser observado no gráfico abaixo:



**Figura 26:** Gráfico com a Cronologia da expedição de CCPC  
Fonte: Gráfico Construído a partir de dados retirados das CCPC arquivadas na SMU

Todos os sessenta e cinco imóveis aludidos acima são classificados como UIPs, enquadrando-se na finalidade de utilização da TPC determinada pelo Plano Diretor de 2004 em seu artigo 65, que é a de “promoção, proteção e preservação do patrimônio histórico cultural, natural e ambiental”<sup>71</sup>. Entretanto, alguns destes imóveis (menos da metade) são tombados em nível estadual ou ainda fazem parte do entorno de imóveis tombados, tendo um valor cultural ainda maior. Vale aqui destacar os imóveis tombados na esfera estadual por fazerem parte da paisagem urbana da Rua XV de Novembro, como a Casa Louvre, atual Lojas Mariza e a Casa Issa M. Issa (Figuras 27 e 28); a Casa Vilanova

<sup>71</sup> Lei 11.296/04 (Plano Diretor), artigo 65, inciso I.

Artigas e o Palacete Leão Junior<sup>72</sup> (Figuras 69 e 45) tombados isoladamente em nível estadual; e a Casa Vermelha e a Casa Ligia Stolz (Figuras 29 e 30) que fazem parte do entorno da Igreja da Ordem Terceira (Figura 31) tombada em nível estadual. É importante ressaltar que a UIP tombada ou localizada no entorno de bens tombados, além das restrições e limitações administrativas municipais, apresenta ainda restrições quanto à utilização do seu potencial construtivo em virtude da sua salvaguarda e da sua ambiência em nível estadual/federal.



**Figura 27:** Casa Louvre, atual Lojas Mariza na Rua XV de Novembro

Fonte: Banco de dados da SMU



**Figura 28:** Casa Issa M. Issa, imóvel art deco na Rua XV de Novembro

Fonte: Banco de dados da SMU



**Figura 29:** Casa Vermelha no Largo da Ordem



**Figura 30:** Casa Ligia Stolz no Largo da Ordem



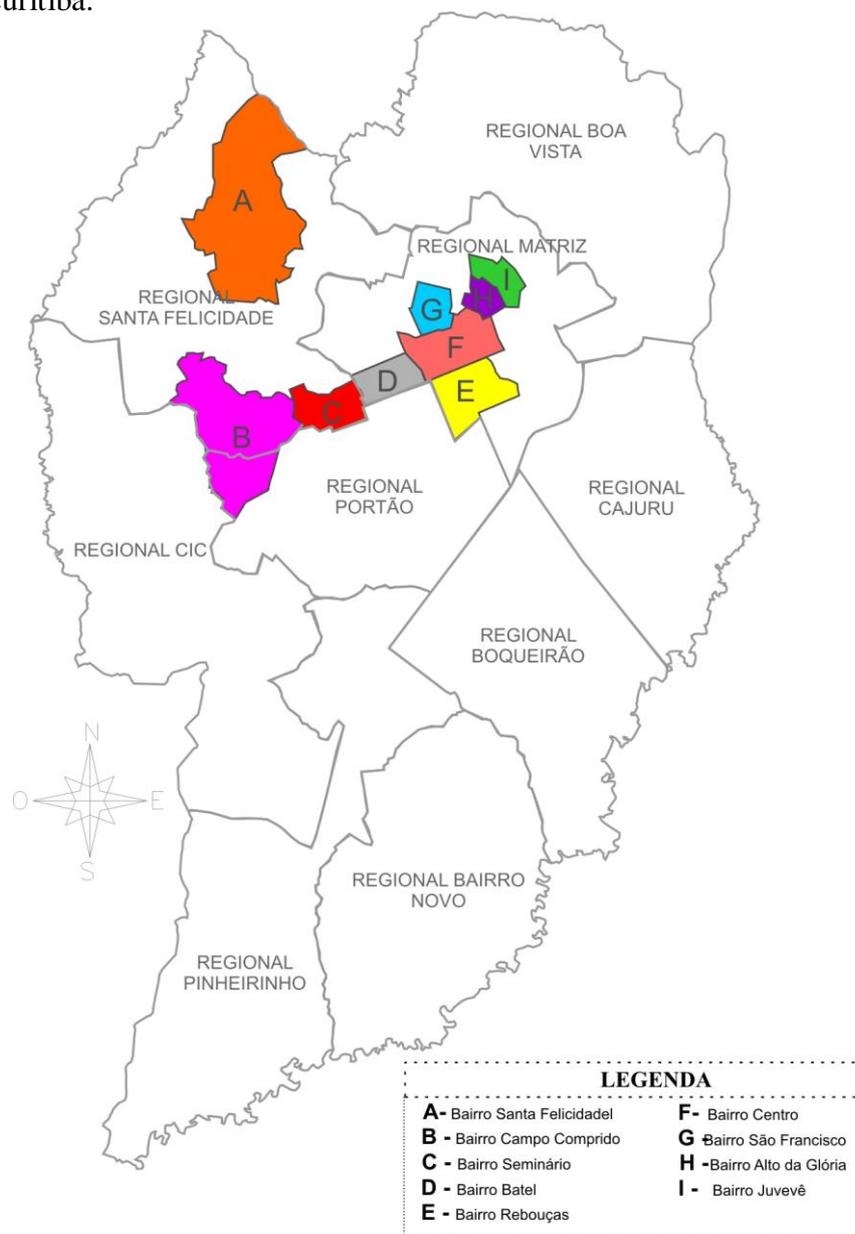
**Figura 31:** Igreja da Ordem Terceira

Quanto à localização das UIPs que receberam a concessão de potencial até 2008, a grande maioria encontra-se inserida na região central de Curitiba, onde o traçado urbano é mais antigo, mais especificamente na Regional Matriz (Figura 32). Apenas três imóveis se localizam fora desta regional, um no Bairro Seminário, na divisa com a Regional Matriz, outro no Bairro Santa Felicidade e o terceiro no Bairro Campo Comprido, todos incluídos na Regional Santa Felicidade. Vale ressaltar que os dois últimos imóveis mencionados<sup>73</sup> são de tipologia rural, construídos por imigrantes quando o seu entorno ainda era pouco

<sup>72</sup> A Casa Vilanova Artigas e o Palacete Leão Junior terão sua utilização da TPC expostas no próximo item deste Capítulo

<sup>73</sup> Um destes imóveis é a Casa das Pinturas (Figura 25) localizada no Bairro Santa Felicidade que foi construída por imigrantes italianos no final do século XIX e atualmente abriga um restaurante e ainda conserva em seu interior a decoração e pinturas feitas pelos imigrantes da época.

ocupado, o que explica o seu afastamento físico das demais UIPs localizadas no perímetro central de Curitiba.



**Figura 32:** Mapa do Município de Curitiba dividido sobre Regionais Administrativas e com Bairros que concederam a TPC até junho de 2008

Fonte: Dados das CCPTs sobre Mapa de Bairros e Regiões Administrativas do IPPUC

**MAPA SEM ESCALA**

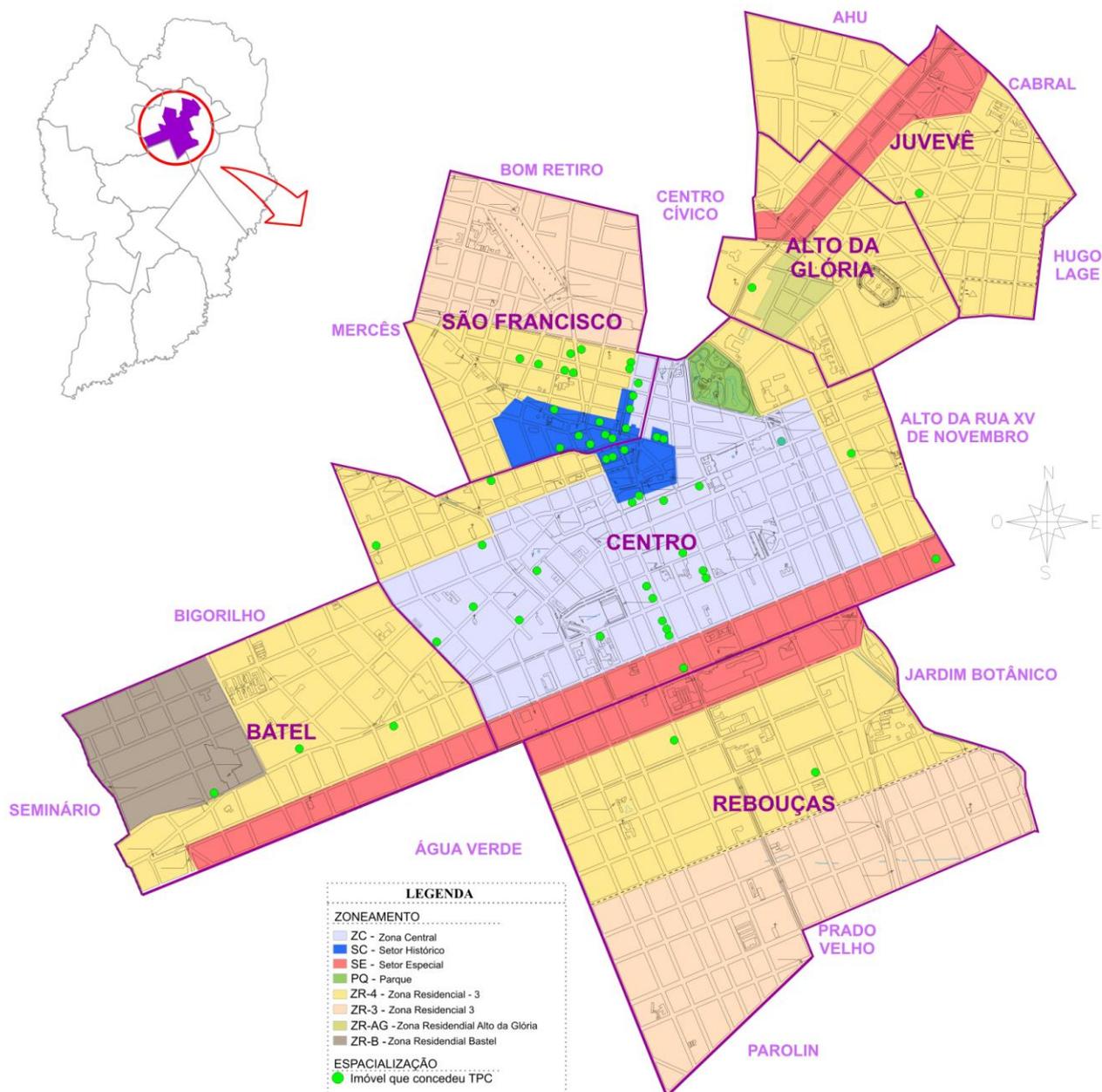
A Regional Matriz foi onde começou a evolução urbana da cidade de Curitiba, tendo sua história de formação e urbanização iniciada no século XVII, como pode ser visto no Mapa da Evolução da Ocupação Urbana de Curitiba contido no Anexo C. Destarte, é nesta região que se encontra a maior parte do acervo do patrimônio cultural edificado do município e, conseqüentemente, onde se concentram a maior parte das UIPs. Como aludido anteriormente é nesta Regional que se situam as UIPs que tiveram concessão de

potencial, sendo que quase todas estão localizadas nos Bairro Centro e São Francisco, os mais antigos de Curitiba (Figura 33). Vale ressaltar que no Bairro Centro, juntamente com parte do Bairro Batel, onde se localizam três UIPs que geraram potencial, o custo do solo urbano é o mais alto de Curitiba, tendo também o Bairro São Francisco o solo muito valorizado, incluído no segundo valor mais alto da cidade, conforme o Mapa do Custo da Terra no Anexo D. O alto valor do metro quadrado nestes Bairros foi fator fundamental para o interesse dos proprietários das UIPs em buscar a concessão da TPC<sup>74</sup>, porque, quanto mais alto o valor do metro quadrado do solo da UIP, menor será a quantidade de potencial construtivo (Pc) que ele necessitará vender para se obter a mesma quantidade de potencial transferível (Pt), conforme exemplificado no quadro abaixo:

<p>Fórmula do Decreto 625/04:  <math display="block">Pc = \frac{Ptr \times Vmr}{Vmc} \times \frac{Cc}{Cr} \times Fc</math> </p>		<p>Onde:                  Ptr = Potencial construtivo do imóvel que recebe o potencial;                  Pc = Potencial construtivo do imóvel que cede o potencial;                  Vmc = Valor do metro quadrado do imóvel que cede o potencial;                  Vmr = Valor do metro quadrado do imóvel que recebe o potencial;                  Cr = Coeficiente de aproveitamento do imóvel que recebe o potencial;                  Cc = Coeficiente de aproveitamento do imóvel que cede o potencial;                  Fc = Fator de correção.</p>
<p>Proprietário do imóvel receptor localizado no Bairro Rebouças em uma ZR-4</p>	<p>Vmr = R\$ 50,00                  Cr = 2,5                  Fc = 0,55                  Ptr = 200 m<sup>2</sup></p>	
<p>Cálculo quando o Proprietário do <b>imóvel 1</b> deseja transferir o seu potencial</p> <p>Vmc1 = R\$ 100,00 - Cc = 2 *</p>	<p><math display="block">Pc = 200 \times \frac{50}{100} \times \frac{2,5}{2} \times 0,55</math></p>	<p><b>Pc1 = 68,75 m<sup>2</sup></b></p>
<p>Cálculo quando o Proprietário do <b>imóvel 2</b> deseja transferir o seu potencial</p> <p>Vmc2 = R\$ 20,00 - Cc = 2 *</p>	<p><math display="block">Pc = 200 \times \frac{50}{20} \times \frac{2,5}{2} \times 0,55</math></p>	<p><b>Pc2 = 343,75 m<sup>2</sup></b></p>
<p><b>Obs:</b>                  Todos os exemplos utilizados são hipotéticos                  * para melhor entendimento da exemplificação utilizou-se o mesmo valor de Cc para ambos os imóveis, entretanto nunca este valor é o mesmo para valores de solo urbano tão distintos.</p>		

**Figura 33:** Quadro contendo exemplo de cálculo de Potencial Construtivo de imóveis que cedem potenciais..

<sup>74</sup> Informações obtidas através de questionários respondidos por proprietários de UIPs que transferiram potencial.



**Figura 34:** Mapa da área central de Curitiba com a espacialização dos imóveis que concederam TPC até junho de 2008, em seus respectivos zoneamentos.

Fonte: Dados das CCPCs sobre mapa do IPPUC

**MAPA SEM ESCALA**

Como pode ser percebido na Figura 34 acima, as UIPs que se encontram na Regional Matriz estão inseridas, em sua maioria, nos Zoneamentos que a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo de Curitiba denomina Zona Central (ZC)<sup>75</sup> e Zona Residencial 4 (ZR-4)<sup>76</sup>. A ZC é caracterizada por ser uma área de grande verticalização, com parâmetros urbanísticos mais flexíveis - o número de pavimentos máximo é livre e o

<sup>75</sup> De acordo com o artigo 6º da Lei 9.800/00, ZC é o “centro tradicional da cidade, caracterizada pela grande concentração de atividades e funções urbanas de caráter setorial”.

<sup>76</sup> As ZRs têm o perfil direcionado para uso habitacional e de acordo com o artigo 7º da Lei 9.800/00 são divididas em onze “segundo suas características e intensidade de uso e ocupação do solo”.

coeficiente de aproveitamento é o maior da cidade, com valor de cinco, podendo ser estendido para sete quando utilizada a TPC. Desta forma, na ZC os imóveis são bem mais valorizados, estando mais vulneráveis à especulação imobiliária, ao mesmo tempo em que são mais propícios à utilização da TPC, pois o potencial construtivo que a UIP não pode utilizar por razões preservacionistas é maior que em outras regiões da cidade, devido ao alto valor do coeficiente de aproveitamento nesta zona. Logo a ZR-4 possui um caráter bem mais restritivo que a ZC, apesar de ser mais flexível que as outras ZRs. Na ZR-4, o coeficiente máximo permitido pela Lei Zoneamento é dois, com a possibilidade de acréscimo de 0,5 (zero vírgula cinco) ao utilizar-se a TPC.

Uma parte das UIPs que cedeu potencial construtivo, além de estar inserida em alguma zona, está ainda inserida em Setores Especiais<sup>77</sup>. Na Figura 34 pode-se observar que um número considerável de UIPs está no Setor Especial Histórico que é “parte da área central de Curitiba e engloba um grande número de edificações originárias do processo de ocupação da cidade do fim do século XIX e início do século XX, caracterizando o núcleo urbano com maior expressão histórica e cultural”<sup>78</sup>. Este setor é definido em função da proteção dos remanescentes históricos e sua ambiência e tem parâmetros construtivos bem restritivos, tendo o coeficiente de aproveitamento igual a, no máximo, 2,6 (dois vírgula seis) podendo ser estendido até quatro no caso de UIP que transfira todo o seu potencial construtivo para outro lote. Esta diferença nos valores de coeficiente é utilizada para incentivar o fim do “re-loteamento” que é a utilização de parte ou de todo o potencial concedido no mesmo terreno da UIP.

Algumas UIPs que cederam a TPC estão inseridas no Setor Especial Preferencial de Pedestres (SE-PE)<sup>79</sup>, como aquelas localizadas na Rua XV de Novembro e no Largo da Ordem, tendo também parâmetros construtivos restritivos, com coeficiente de aproveitamento de valor 3,6 (três vírgula seis) e máximo de cinco pavimentos, não podendo receber potencial construtivo por TPC. Há UIPs, ainda, inseridas no Setor Especial Estrutural, que possui caráter antagônico ao SH, pois é definido como área de expansão do centro tradicional e como corredor comercial, de serviço e de transporte, possuindo, desta forma um coeficiente de quatro que pode chegar a seis na área central.

---

<sup>77</sup> De acordo com o artigo 15 da Lei 9.800/00 “Os **Setores Especiais**, compreendem áreas para as quais são estabelecidas ordenações especiais de uso e ocupação do solo, condicionadas às suas características locais, funcionais ou de ocupação urbanística, já existentes ou projetadas, e aos objetivos e diretrizes de ocupação da cidade.”

<sup>78</sup> Lei 9.800/00, artigo 23.

<sup>79</sup> Segundo o artigo 24 da Lei 9.800/00, o Setor Especial Preferencial de Pedestres - **SE-PE** “compreende os terrenos com testada para as vias públicas bloqueadas total ou parcialmente ao tráfego de veículos”.

Os cálculos para se chegar ao potencial construtivo de uma UIP, conforme a fórmula prevista na Lei 9.803/00<sup>80</sup>, além de levar em conta o coeficiente de aproveitamento da região na qual está inserida (Cc), utiliza-se a área total do terreno cedente (A). Entretanto, o valor do potencial construtivo que realmente será cedido varia muito da análise de cada caso, visto que, algumas vezes, ao valor da área do terreno é subtraída a área edificada da UIP e, em outras vezes, além de não ser subtraída esta área, ela é somada como uma bonificação, aumentando bastante o potencial construtivo total cedido. Esta somatória mostra que a avaliação da quantidade de potencial construtivo a ser concedido é avaliada pelo órgão responsável de uma maneira diferente para cada pedido de concessão de potencial, não havendo um procedimento definido para esses cálculos. Na maioria dos casos de concessão acontece o somatório da área da UIP, principalmente nas concessões mais recentes, entretanto em alguns casos a área não é somada, como no UIP pertencente à Sociedade Polono Brasileira<sup>81</sup>, que tinha o potencial do terreno com valor de 1.826 (mil oitocentos e vinte e seis) metros quadrados e foi este o valor concedido ao seu proprietário.

As UIPs têm na questão de sua propriedade a diferença mais nítida em relação às UIEPs, uma vez que as primeiras eram originalmente de propriedade privada, tendo, algumas, passado para propriedade pública após doação do imóvel à prefeitura, em troca da concessão de todo o potencial construtivo da UIP para ser utilizado em outro terreno. A concessão de potencial através da doação da UIP à municipalidade tem como exemplos a UIP denominada Teatro de Novelas Curitibanas, que hoje abriga um teatro para setenta pessoas e a Casa Wichter, onde funciona um Museu de Arte (Figuras 35 e 36). Atualmente, a concessão de potencial em troca da doação do imóvel está em desuso em Curitiba porque a municipalidade já possui vários imóveis históricos sob sua propriedade, demandando muitos recursos para manutenção.

---

<sup>80</sup>  $Pc = Ca \times A$  onde:

Pc = Potencial Construtivo

Ca = Coeficiente de aproveitamento permitido na zona ou setor onde está localizado o imóvel cedente

A = Área total do terreno cedente.

<sup>81</sup> Conforme a 10ª CCPC, a UIP pertencente à Sociedade Polono Brasileira, localiza-se no SH e teve a concessão do potencial construtivo no ano de 1995, gerando, a partir de 690 metros quadrados de terreno, 1.826 metros quadrados de potencial construtivo transferidos em duas parcelas.



**Figura 35:** Novelas Curitibanas – doada ao município em 1991  
**Fonte:** www.skyscrapercity.com



**Figura 36:** Casa Wichter – doada ao município em 1992  
**Fonte:** Banco de dados da SMU

A grande maioria dos proprietários privados das UIPs assimilou bem o instrumento da TPC, vendo sua utilização como um direito por estarem mantendo aquele imóvel preservado para usufruto de toda a comunidade. Estes proprietários utilizam os recursos advindos da venda de potencial para a restauração, recuperação e, principalmente, para a readaptação do seu imóvel a um novo uso (principalmente comercial ou de serviço), visto que, muitas vezes, o mesmo se encontrava subutilizado. Com a recuperação, o imóvel passa a ser mais valorizado tanto pelo proprietário, que muitas vezes não percebia o valor cultural de seu prédio antigo em “ruínas”, como por empreendedores privados interessados em utilizar a imagem do prédio histórico para valorizar seu negócio. Além disso, segundo técnicos da PMC, a intensificação dos restauros e recuperações das UIPs em função da concessão de TPC, repercutiram diretamente sobre a percepção da população curitibana em relação à importância da preservação dos imóveis que contam a história da sua cidade, porque esta passou a enxergar aquele patrimônio que muitas vezes estava esquecido debaixo de muitas camadas de tintas, mofo e poeira<sup>82</sup>.

Quanto às tipologias das UIPs que cederam potencial construtivo, observou-se, através de informações coletadas junto a SMU, um predomínio de imóveis cedentes classificados como ecléticos, do final do século XIX e início do século XX, principalmente com características de chalé por apresentar telhado colonial aparente e bastante inclinado, típico das regiões mais frias do país (Figura 37). Os imóveis ecléticos tiveram influência dos construtores e moradores de várias nacionalidades, como poloneses, alemães e italianos, variando entre palacetes de uso original residencial, sobrados de uso misto ou residências de um pavimento e porão alto, muitos contendo elementos de Art-Nouveau e Neoclássicos (Figura 38 a 42). Além disso, estão presentes alguns imóveis típicos da imigração italiana do início do século XX (Figura 43), um imóvel de tipologia industrial

<sup>82</sup> Informações obtidas através de entrevista concedida por e Lorene Elizabeth Rothe técnica da SMU e por Carla Choma Frankl técnica do IPPUC, em junho de 2008

(Figura 44), imóvel de tipologia Art Decô (Figura 26) e um imóvel de tipologia moderna, de autoria do arquiteto João Batista Vilanova Artigas (Figura 45).



**Figura 37:** Chalé eclético uso comercial

Fonte: Banco de dados da SMU



**Figura 38:** Palacete Eclético uso original residencial



**Figura 39:** Sobrado Eclético de uso misto.

Fonte: Banco de dados da SMU



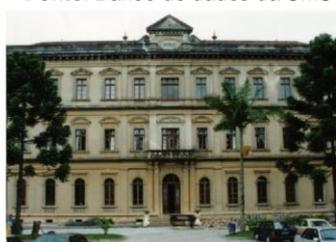
**Figura 40:** Casa eclética de porão alto

Fonte: Banco de dados da SMU



**Figura 41:** Palacete com características de Art Nouveau

Fonte: Banco de dados da SMU



**Figura 42:** Colégio Marista, características neoclássicas

Fonte: Banco de dados da SMU



**Figura 43:** Casa típica da imigração italiana

Fonte: Banco de dados da SMU



**Figura 44:** Antigo Moinho – edificação fabril

Fonte: Banco de dados da SMU



**Figura 45:** Casa modernista - autoria Vilanova Artigas

Fonte: Banco de dados da SMU

Todas as UIPs devem ser restauradas por arquitetos, assim, estes são os principais agentes de conscientização dos proprietários das UIPs, pois ficam encarregados de discutir com os técnicos da prefeitura todos os detalhes do restauro antes de apresentar o projeto para solicitar o Alvará de Restauração. De acordo com técnico do IPPUC, os critérios para as intervenções nos imóveis históricos são definidos “caso a caso” e, muitas vezes, as restrições quanto às intervenções vão sendo compatibilizadas de forma a viabilizar a conservação do imóvel da melhor maneira possível, nem que para isso seja necessário aprovar mudanças internas para abrigar um novo uso<sup>83</sup>. Através de imagens do antes e depois de imóveis restaurados para a concessão de TPC, pode-se observar que pelo menos em suas fachadas houve a preocupação em preservar ou restabelecer os elementos originais

<sup>83</sup> Informações obtidas através de entrevista concedida por Carla Choma Frankl técnica do IPPUC, em junho de 2008

de forma a tornar legível o valor cultural que aquele imóvel tem para a cidade (Figura 46 a 49).



**Figura 46:** Casa Imobline antes do restauro

Fonte: Banco de dados da SMU



**Figura 47:** Casa Imobline após o restauro

Fonte: Banco de dados da SMU



**Figura 48:** Sociedade Polono antes do restauro

Fonte: Banco de dados da SMU



**Figura 49:** Sociedade Polono após o restauro

Fonte: Banco de dados da SMU

Praticamente todas as UIPs que receberam a CCPC transferiram potencial construtivo para pelo menos um imóvel receptor, sendo que algumas, além de transferir para outro lote, utilizaram parte do potencial no mesmo terreno em uma nova construção ou ampliação da UIP, mediante aprovação da CAPC, que define as exigências como afastamentos e gabaritos para cada caso. Pôde-se observar que apenas uma minoria dos imóveis utilizou o potencial concedido pela CCPC no mesmo lote. Este número reduzido, segundo técnicos da PMC, deve-se ao fato de que a utilização de potencial no mesmo lote nem sempre mostra-se a mais viável, devido ao tamanho reduzido de alguns terrenos. Além do que, nos últimos anos, a administração municipal tem oferecido vantagens para quem preservar o imóvel em seu estado original, incluindo quintais e jardins<sup>84</sup>. Um exemplo de UIP que utilizou o potencial construtivo no mesmo terreno é a UIP que abriga atualmente Hotel Íbis, no qual, o proprietário preservou a edificação histórica como entrada e recepção e ergueu nos fundos uma nova edificação que abriga os apartamentos do hotel.

<sup>84</sup> A principal vantagem é a definição de um coeficiente de aproveitamento maior nos casos em que não se construa novas edificações no terreno da UIP, o que aumenta a quantidade de potencial construtivo concedido quando o proprietário pretende apenas transferir este potencial para outros terrenos. Desta forma, a preservação da UIP acontece como um todo, favorecendo a manutenção de detalhes que fazem parte do seu conjunto, como jardins e quintais.



**Figura 50:** Hotel Íbis antes do restauro

Fonte: Banco de dados da SMU



**Figura 51:** Hotel Íbis após restauro com nova edificação ao fundo

Fonte: Banco de dados da SMU

Das UIPs que transferiram potencial construtivo para outros terrenos a que mais tinha transferido potencial até junho de 2008 era a edificação denominada Casa dos Anjos, a qual transferiu o potencial por treze vezes até esgotar todo o seu saldo (Figura 52). Esta UIP foi a primeira a ser recuperada dentro da regra de liberação do potencial construtivo em parcelas de acordo com o avanço da obra de restauro, disposta pela Resolução 02/99 da CAPC. Como o proprietário da Casa dos Anjos, outros que receberam a CCPC a partir de 2000 também fizeram a transferência do seu potencial em várias etapas, refletindo a nova regra de liberação em parcelas do potencial construtivo.



**Figura 52:** Casa dos Anjos primeira a ter liberação de TPC em etapas

Outro fator importante na aplicação da TPC em Curitiba é que a maior parte das unidades realizou a primeira TPC no mesmo ano de concessão da CCPC, contudo demoraram mais para realizar as outras transferências, o que demonstra certa lentidão no processo, principalmente na parte de venda do potencial construtivo. Por meio de entrevista com proprietários, percebeu-se a dificuldade enfrentada por eles na venda do potencial construtivo, porque, apesar da demanda por parte do mercado imobiliário ser grande, a oferta de potencial vem aumentando com a geração do mesmo através de outras categorias de utilização da TPC.

Buscando facilitar a venda do potencial construtivo dos proprietários de UIPs que, em sua maioria, é em pequena quantidade e objetivando ainda promover maior divulgação do potencial construtivo disponível em Curitiba, a PMC desenvolveu o Banco de Potencial Construtivo, que é, na verdade, um banco de dados disponibilizado na *web site* da

prefeitura<sup>85</sup>, no qual se apresenta o potencial construtivo disponível para venda, advindo tanto de UIP, como de áreas verdes e programas habitacionais. No banco de dados estão disponíveis informações do imóvel cedente, como o nome do proprietário e seu contato, o zoneamento da UIP, a metragem inicial e saldo atual de potencial, assim como o número de transferências efetivadas, a localização dos recebedores e a metragem recebida por cada um.

Quanto aos imóveis que receberam o potencial transferido das UIPs, a grande maioria localiza-se em Zona Residencial-4 e em Setor Especial Estrutural (SE), que são regiões da cidade de Curitiba onde é incentivada a ocupação e a expansão, estando entre as zonas nas quais a Lei 9.003/00 admite o recebimento de TPC. Outras zonas residenciais também receberam potencial construtivo, devido à vocação residencial, porém a ZR-4 foi a que mais recebeu, principalmente por apresentar parâmetros construtivos menos rígidos que as demais. A ZC apesar de apresentar um coeficiente de aproveitamento alto, possui menos imóveis recebedores que a ZR-4 e o SE, mas recebeu maior quantidade de potencial transferido, uma vez que com o uso da TPC os imóveis recebedores podem aumentar o seu coeficiente até o valor de sete.

O potencial construtivo utilizado nos imóveis recebedores foi usado principalmente para o aumento do gabarito das edificações, tendo sido utilizado, em alguns casos, para a regularização de obras que estão em desacordo com as normas municipais e, ainda, com a intenção de obter a autorização da mudança de uso de imóveis. A principal vantagem que os proprietários destes imóveis, incorporadores imobiliários em sua maioria, entendem na utilização do instrumento da TPC é a possibilidade de flexibilizar os parâmetros construtivos estabelecidos na Lei de Zoneamento, tornando mais viável o empreendimento<sup>86</sup>. Alguns destes proprietários vêm, também, o uso da TPC ou da Outorga Onerosa do Direito de Construir<sup>87</sup> em Curitiba como uma regra imposta pela prefeitura, visto que, ou se compra o potencial, ou o custo do empreendimento não é viabilizado, uma vez que ao possibilitar mais construções em um local da cidade o custo daquele solo eleva-se.

---

<sup>85</sup> [http://www2.curitiba.pr.gov.br/gtm/pmat\\_potencialconstrutivo/potencialconstrutivo.aspx](http://www2.curitiba.pr.gov.br/gtm/pmat_potencialconstrutivo/potencialconstrutivo.aspx)

<sup>86</sup> Informações obtidas através de entrevistas escritas concedidas por incorporadores imobiliários que adquiriram potencial construtivo.

<sup>87</sup> O Outorga Onerosa do Direito de construir esta prevista em Curitiba na Lei Ordinária 7.841/1990.

## B) A aplicação da TPC em UIEPs

As UIEPs são imóveis de uso público e de grande valor cultural para o município, caracterizadas como UIEPs com o objetivo principal de arrecadação de fundos para o seu restauro. Desde 1993, ano da instituição do decreto que dispôs sobre as UIEPs, até 2008 foram definidas como UIEPs doze imóveis de valor cultural em Curitiba. Estas UIEPs juntas totalizaram a concessão de 89.636 (oitenta e nove mil seiscentos e trinta e seis) metros quadrados de potencial construtivo representando 89.636 (oitenta e nove mil seiscentos e trinta e seis) cotas que foram vendidas (ou ainda estão sendo, no caso de UIEPs mais recentes) a R\$200,00 cada uma, viabilizando a arrecadação de quase dezoito milhões de reais para as obras de restauro destas Unidades, conforme Tabela 1.

**Tabela 1:** Lista das UIEPs em Curitiba

	UIEP	Ano	Potencial Concedido (m <sup>2</sup> )	Valor do Restauro (R\$ <sup>2</sup> )	Nº de cotas de 1 m <sup>2</sup>	Valor da Cota (R\$)
1	Catedral Basílica de Curitiba	1993	6850	1.370.000,00	6850	200,00
2	Universidade Federal do Paraná	1993	5200	1.040.000,00	5200	200,00
3	Sociedade Garibaldi	1993	3100	620.000,00	3100	200,00
4	Reservatório Alto de São Francisco	1996	2450	490.000,00	2450	200,00
5	Ministério Público	1997	10200	2.040.000,00	10200	200,00
6	União Paranaense de Estudantes	1999	3560	712.000,00	3560	200,00
7	Sociedade 13 de Maio	2001	1893	378.600,00	1893	200,00
8	Fundação Cultural de Curitiba	2001	3325	665.000,00	3325	200,00
9	Antiga Sede do Museu Paranaense	2002	12500	2.500.000,00	12500	200,00
10	Capela Santa Maria	2004	6557 *	1.311.400,00	6557 *	200,00
11	Museu Metropolitano de Arte de Curitiba	2007	15611	3.122.200,00	15611	200,00
12	Casa do Estudante Universitário	2007	18390	3.678.000,00	18390	200,00
	<b>Total</b>	-	<b>89636</b>	<b>17.927.200,00</b>	<b>89636</b>	-

\* A este valor foram acrescentadas as 12.500 cotas oriundas da Antiga Sede do Museu Paranaense, somando 19.057.

Quanto à localização, praticamente todas as UIEPs estão localizadas na Regional Matriz, sendo que cinco estão no Bairro Centro, cinco no Bairro Alto São Francisco, e apenas uma no Bairro Rebouças (Figura 54). A única UIEP que não se localiza na região central de Curitiba é o Museu Metropolitano de Arte de Curitiba (MUMA), localizado no Bairro Portão na Regional Portão e é ainda o único exemplar das UIEPs de tipologia Moderna (Figura 53).



**Figura 53 :** UIEP Museu Metropolitano de Arte de Curitiba  
 Fonte: www.curitiba-parana.net



**Figura 54:** Mapa da área central de Curitiba com a espacialização das UIEPs  
 Fonte: Dados da SMU sobre mapa do IPPUC

MAPA SEM ESCALA

O restauro destas edificações devolveu a elas a vivacidade que o tempo e a falta de recursos para manutenção haviam retirado. Algumas se encontravam em precário estado de conservação, como a Sede da União Paranaense de Estudantes (UPE), que teve que ser abandonada em 1994 por se encontrar com estruturas bastante danificadas (Figura 55), permanecendo sem uso até 1999, quando foi restaurada por meio da utilização da TPC. O prédio do Ministério Público também se encontrava muito degradado antes de se tornar uma UIEP e ser restaurado, uma vez que passou por diversas administrações, reformas e ampliações, o que o fez perder muitas de suas características originais, como as pinturas decorativas que foram redescobertas com as prospecções do restauro debaixo de várias camadas de tinta. (Figura 56)



**Figura 55:** UIEP União Paranaense de Estudantes antes do restauro.  
Fonte: BITENCOURT, 2005.



**Figura 56:** UIEP Prédio do Ministério Público antes do restauro  
Fonte: BITENCOURT, 2005

Das UIEPs vale citar o caso do Paço Imperial ou Antiga Sede do Museu Paranaense, tombado pelo Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional e pelo Estado do Paraná, que foi classificada como UIEP em 2002 e gerou 12.500 (doze mil e quinhentas) cotas de potencial construtivo. Em 2003, o Governo do Estado do Paraná assumiu financeiramente as obras de restauração do referido imóvel e através do Decreto 203/04 todos os recursos captados com a venda de suas cotas de potencial construtivo foram transferidas para viabilizar a recuperação da UIEP conhecida com Capela Santa Maria<sup>88</sup>. Em junho de 2008, as obras de restauro da Capela Santa Maria, transformada em Espaço Cultural, tinham sido finalizadas e os da Antiga Sede do Museu Paranaense continuavam em andamento (Figura 57). Atualmente o Museu encontra-se restaurado, fazendo parte de um programa maior de revitalização do centro de Curitiba, que contou também com a recuperação de praças como a Praça Tiradentes (Figura 58 e 59).

<sup>88</sup> O caso da Capela Santa Maria será exposto no próximo item deste Capítulo para melhor entendimento da aplicação da TPC em UIEPs.



**Figura 57:** Antiga sede do museu em obras - 2008



**Figura 58:** Antiga sede do museu restaurada - 2009  
Fonte: [www.skyscrapercity.com](http://www.skyscrapercity.com)



**Figura 59:** Praça Tiradentes requalificada - 2009  
Fonte: [www.skyscrapercity.com](http://www.skyscrapercity.com)

### 3.3.3 Alguns casos para exemplificação da aplicação do instrumento

Em Curitiba, até junho de 2008, foram expedidas pela PMC sessenta Certidões de Concessão de Potencial Construtivo para sessenta UIPs diferentes, que juntamente com as UIPs que cederam potenciais até 1990 sem a expedição de certidão, totalizam sessenta e cinco UIPs que concederam potencial construtivo. Compondo o patrimônio cultural edificado, objeto da TPC em Curitiba, ainda estão as doze UIEPs, totalizando assim **setenta e sete bens arquitetônicos** envolvidos no uso do instrumento da TPC. Apesar do objeto de estudo desta pesquisa ser o patrimônio cultural edificado, um estudo de cada um dos setenta e sete casos de aplicação da TPC em Curitiba ficaria demasiadamente extenso para uma pesquisa deste porte. Desta forma, optou-se por, através da ajuda dos agentes da prefeitura envolvidos na utilização da TPC, selecionar um número restrito de “casos referências” para serem estudados com maior detalhamento.

Destarte, foram selecionados cinco imóveis que, segundo os agentes da prefeitura, abrangem diferentes aspectos práticos da utilização da TPC voltada para o patrimônio cultural edificado em Curitiba, e podem, de uma maneira geral, mostrar como tem sido o tratamento dos imóveis objeto do instrumento ao longo do tempo, divulgando alguns pontos negativos e outros positivos da aplicação da TPC na cidade. Destes imóveis, quatro são UIPs e um é UIEP e localizam-se em diferentes regiões da área central de Curitiba, abrangendo as principais tipologias arquitetônicas dos imóveis objetos de TPC, como pode ser observado na Figura 60 na próxima página:



**Figura 60:** Mapa da área central de Curitiba com a espacialização dos imóveis “casos referência”.

Fonte: Dados da SMU sobre mapa do IPPUC  
 MAPA SEM ESCALA

**A) Casa Hauer (objeto de TPC em 1986)**

A edificação denominada Casa Hauer localiza-se no alinhamento da esquina formada pela Rua José Bonifácio a pela Travessa Padre Júlio de Campos, no Bairro Centro e tem este nome por ter sempre pertencido a uma tradicional família curitibana, a Família Hauer. O imóvel foi edificado em 1897 pelo construtor Neumann,



**Figura 61:** Localização da Casa Hauer  
 Fonte: Google earth (com alterações)

famoso na época por participar de diversas obras, a pedido dos imigrantes alemães Francisco e Augusto Hauer. No local do novo prédio havia uma construção de apenas um pavimento que sediava a loja de Ferragens Hauer e Irmão iniciada em 1888 e posteriormente demolida. O prédio novo foi construído em estilo eclético com influência da arquitetura alemã, para abrigar com mais comodidade a loja e também as residências das famílias dos dois proprietários. Suas dependências foram distribuídas em três pavimentos distintos e espaçosos, sendo que o primeiro abrigava a loja, o segundo a parte residencial e o terceiro a dependência dos empregados (Figura 62). Internamente a edificação possuía um pátio aberto, afrescos pintados no teto e escadas em madeira torneada ricas em ornamentos e com corrimão em estilo colonial<sup>89</sup>.



**Figura 62:** Rua José Bonifácio com Casa Hauer à direita em 1904

Fonte: Acervo Julia Wanderley - [www.casadamemoria.org.br](http://www.casadamemoria.org.br)

Este é considerado um dos exemplares mais significativos da arquitetura alemã em Curitiba e encontra-se inserido no Setor Especial Histórico, que é a região mais antiga e tradicional da cidade. A edificação também é muito importante por compor o entorno da Catedral Basílica de Curitiba, tombada pelo Estado do Paraná, situando-se aos fundos desta catedral em um local que se caracterizou no início do século por ser uma via de intenso comércio. Esta edificação é classificada com UIP desde a década de 1970.

Em 1986, os proprietários da Casa Hauer solicitaram a concessão da TPC comprometendo-se a restaurar o imóvel que se encontrava em precário estado de conservação, principalmente nas partes do segundo e do terceiro piso que, na época, abrigavam uma pensão



**Figura 63:** Casa Hauer antes da concessão de TPC

Fonte: Banco de dados da SMU

<sup>89</sup> As informações históricas deste imóvel foram coletadas junto ao acervo documental da Fundação Cultural de Curitiba em junho de 2008.

para rapazes. Eles foram os primeiros proprietários de UIPs a utilizar o instrumento da TPC previsto quatro anos antes. O potencial concedido para este imóvel foi de 3.154 (três mil cento e cinquenta e quatro) metros quadrados, transferidos em sua totalidade em uma única parcela no ano de 1988 para o imóvel pertencente à Construtora Hauer e localizado no Bairro Centro, no zoneamento ZC como a Casa Hauer. Como na SMU não há registro de CCPC da utilização da TPC pela Casa Hauer não se tem maiores informações sobre os cálculos para o estabelecimento do potencial concedido e transferido, assim como do imóvel que recebeu todo o potencial transferido.

Apesar de ter obtido a concessão de potencial construtivo e de ter transferido este potencial, os proprietários da Casa Hauer não cumpriram o acordo com a PMC e não restauraram o imóvel, que ficava com o passar do tempo em pior estado de conservação. Desta maneira, em 1992 a Procuradoria Geral do Município de Curitiba entrou com uma ação contra a Família Hauer, exigindo a devolução ao município dos valores recebidos com a venda do potencial construtivo.

Ainda na década de 1990, o imóvel passou a ser alvo de outra ação judicial, desta vez movida por membros da Família Hauer que brigavam pela posse do mesmo, avaliado na época em um milhão e quinhentos e quarenta mil reais. Em 1998, um mês após a desocupação do imóvel a mando da Justiça por parte da loja Ferragens Hauer, pertencente a um dos membros da família e que por mais de um século ocupou o primeiro piso da edificação, houve um incêndio que destruiu praticamente toda a parte interna da edificação. Após investigações policiais constou-se que o incêndio foi criminoso, porém, por não haver provas desta acusação ninguém foi punido.

Atualmente, o prédio, que foi escorado por estruturas de madeira, encontra-se em estado físico lastimável. Esta depreciação intensificou-se quando a edificação foi ocupada por mendigos e marginais, que além de depredarem ainda mais suas estruturas, provocaram vários outros incêndios devido às fogueiras feitas no inverno por estes “moradores”. Do terceiro piso só restou a fachada, o primeiro piso teve as aberturas vedadas com tijolos para evitar as invasões e até os escoramentos de madeira estão deteriorados (Figura 65).



**Figura 64:** Casa Hauer após incêndio de 1998

Fonte: Marco Antônio Campos – Acervo da Casa da Memória/Diretoria de Patrimônio Cultural / FCC

Destarte, o edifício, que antes se destacava no entorno por sua imponência, adornos e pintura vermelha, hoje continua se destacando, mas em função de seu estado de abandono, tão próximo à Catedral mais importante da cidade e a uma praça recém revitalizada, como pode ser percebido na Figura 66.



**Figura 65:** Casa Hauer em 2008



**Figura 66:** Catedral Basílica com a Casa Hauer à esquerda

Segundo o IPPUC (2003), o exemplo da Casa Hauer é o mais controvertido de TPC de unidade histórica em Curitiba, principalmente por não ter cumprido com o principal objetivo do instrumento que é a recuperação e preservação do bem de valor cultural. A ação da prefeitura contra a Família Hauer ainda corre na justiça e de acordo com reportagem de 2007 do Jornal Bem Paraná, a família após receber a indenização do seguro, que vinha sendo reclamado na justiça, pretende reformar o prédio e dar outro destino a ele (EHLERT, 2007).

## **B) Palacete Leão Junior (objeto de TPC em 2001)**

A edificação conhecida como Palacete Leão Junior localiza-se no antigo *Boulevard* Dois de Julho, hoje Avenida João Gualberto, no Bairro Alto da Glória, e tem esta denominação por ter sido construída para abrigar a residência de Agostinho Ermelino de Leão Junior e sua esposa Maria Clara de Abreu Leão. O projeto do palacete foi de autoria do engenheiro e ex-prefeito de Curitiba Cândido Ferreira de Abreu, tendo a construção se iniciado em 1987 e



**Figura 67:** Localização do Palacete Leão Junior  
Fonte: Google earth (com alterações).

finalizado em 1902, quando a Família Leão Junior se mudou para o imóvel<sup>90</sup>.



**Figura 68:** Palacete Leão Junior no início do século XX.

Fonte: IBM Brasil, 1987.

O palacete reflete toda a riqueza, imponência e requinte do Ciclo da erva-mate na economia e na vida social do estado do Paraná, pois Agostinho Leão Junior era um dos principais industriais do produto do estado. Construído na parte central de um terreno de 9.309 (nove mil trezentos e nove) metros quadrados que continha aos fundos um pequeno bosque, o imóvel tem seu aspecto palaciano favorecido pela visão dos jardins enfeitados por leões de louça importados de Portugal (Figura 69) e grades de ferro ornamentadas nos portões e muros (Figura 70).



**Figura 69:** Palacete Leão Junior com Leões de Porcelana.

Fonte: Fundação Municipal de Cultura



**Figura 70:** Palacete Leão Junior com grades de ferro sobre o muro de pedra

Fonte: Fundação Municipal de Cultura

O palacete tem estilo eclético, típico da arquitetura da época, com predomínio de elementos de Art Nouveau e Neoclássicos e é dividido em apenas um pavimento e porão alto, com uma torre de dois pavimentos nos fundos (Figura 71 e 72). Possui cerca de 950 (novecentos e cinquenta) metros quadrados construídos e uma série de detalhes externos e

<sup>90</sup> As informações históricas deste imóvel foram coletadas junto ao acervo documental da Fundação Cultural de Curitiba em junho de 2008.

internos que dão a ele todo o requinte esperado para a época e para as condições financeiras de seus proprietários (Figura 72 e 73).

A composição do Palacete obedece a um partido arquitetônico simétrico inspirado na plástica renascentista, com momentos de evocação barroca. O resultado conciso e harmonioso da fusão dos dois estilos pode ser acompanhado no jogo de contrastes e no contraponto, presentes no caráter estático da fachada de inspiração renascentista e no dinamismo da escadaria principal com características barrocas; na fachada modulada por capitéis coríntios e na profusa ornamentação; nos óculos decorados com cabeça de leão que compõe a base do edifício, contrastando com a inspiração renascentista do tratamento das paredes; na platibanda com abalastrado interrompido por pilaretes encimados de ornamentos em forma de jarro, onde também aparecem cabeças de leão; nos elementos ecléticos que compõe as portas com vidros decorados com motivos florais, formando cercaduras nos monogramas dos proprietários.

Internamente, destacam-se os forros de estuque ornamentados com motivos florais de influência rococó, os papéis de parede originais, acompanhando o tema do forro e as portas de cedro, decoradas com verdadeiros painéis em modelo clássico, produto de excelentes artesões e artistas de origem italiana e alemã que atuavam em Curitiba no final do século XIX. (IBM BRASIL, 1987)



esquerda do Palacete Leão Junior



Palacete Leão Junior

re do



**Figura 73:** Vista do teto da sala principal do Palacete Leão Junior.



**Figura 74:** Vista interna da sala de lareira com papel de parede floral do Palacete

Como pode ser observado no texto acima, o Palacete Leão Junior possui uma riqueza arquitetônica e profusão de detalhes que dão a ele uma grande importância dentro do contexto da história de Curitiba e do estado Paraná, enfatizada ainda mais por ele ser uma das poucas testemunhas arquitetônicas que restaram do período áureo da erva-mate.

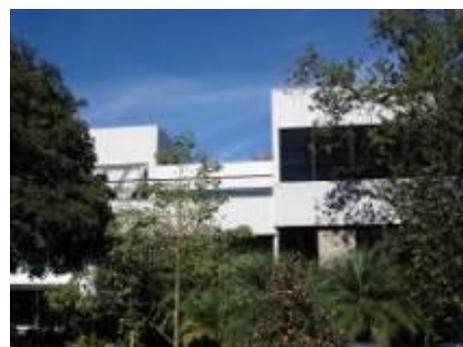
Portanto além de ter sido caracterizado pelo município de Curitiba como UIP na década de 1970, foi tombada em nível estadual no ano de 2003.

O imóvel abrigou os descendentes de Augusto Leão Junior até o final da década de 1980 quando foi vendido para a empresa IBM Brasil, para instalar sua Sede da Regional Sul. A empresa adquiriu o imóvel e todo o seu terreno consciente de que a edificação existente ali tinha um valor histórico inestimável para a cidade de Curitiba, apesar de não estar mais em seu estado original devido às várias adaptações e reformas que sofreu ao longo dos anos. Como, na época, o terreno respondia a um zoneamento com parâmetros construtivos muito restritivos, a construção do edifício para a nova Sede e a preservação do Palacete seriam incompatíveis, caso a administração municipal não tivesse interferido. Assim, foi permitida a construção da Sede da IBM em local antes proibido desde que:

- “- se preservasse ao máximo a vegetação de porte existente;
  - se preservasse também o Palacete, devendo este ser destinado exclusivamente a atividades culturais abertas ao público;
  - o novo espaço cultural deveria ser administrado por um colegiado onde a IBM seria minoria;
  - a nova construção não devia ultrapassar a maior altura do Palacete;
  - o acesso de veículos de carga deveria ser localizado na rua dos fundos.”
- (NOVALAR, 2006, p.144)

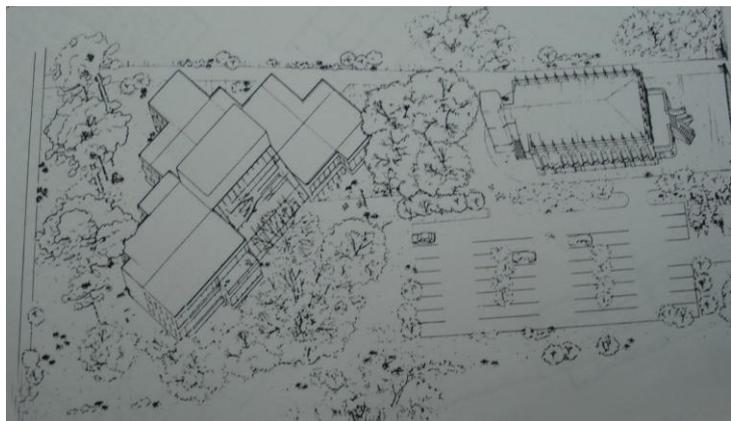
Seguindo as orientações da prefeitura, a IBM contratou os serviços de uma equipe de profissionais e restaurou o Palacete Leão Junior, preservando-o em sua integridade e recuperando vários detalhes encobertos por intervenções que ocorreram ao longo do tempo, como os papéis de paredes da sala da lareira que tinham sido camuflados por um painel de madeira (Figura 74). Foram recuperados ainda bens móveis como cortinas e tapetes originais, que devolveram ao palacete todo o ar de requinte do início do século passado.

Posteriormente ao restauro, em 1987, o Palacete foi inaugurado como o Espaço Cultural Palacete dos Leões, abrigando exposições artísticas de vários tipos. Nos fundos do terreno foi erguida uma edificação moderna, de linhas retas e de dois pavimentos, para receber os escritórios da empresa IBM (Figura 75 e 76). Entre o Palacete e a nova construção, como uma linha divisória, foi preservado



**Figura 75:** Prédio aos fundos do Palacete Leão Junior

parte do bosque de vegetação de grande porte, o que de certa forma permitiu uma transição suave e nada impactante entre as duas edificações de épocas tão diferentes.



**Figura 76:** Croqui com o Palacete dos Leões e a nova edificação  
Fonte: IBM Brasil, 1987

Com o advento da Lei 9.800/00, os parâmetros construtivos do terreno foram modificados e, tomando conhecimento do instrumento da TPC, os proprietários solicitaram a concessão da mesma, para desta forma, segundo Novalar (2006, p.144), viabilizar, “o retorno financeiro do capital anteriormente investido na restauração”. A CCPC foi expedida em 2001, obedecendo cálculos diferenciados do potencial construtivo concedido, visto que o imóvel localiza-se entre dois zoneamentos (ZR-4 e ZR-AG) com coeficientes de aproveitamento distintos, , conforme pode-se constatar na Tabela 2 abaixo:

**Tabela 2:** Dados e cálculos para chegar ao valor de potencial concedido do Palacete Leão Junior

Área Total do terreno (ATer)			
9.308,97 m <sup>2</sup>			
Coeficiente de Aproveitamento(Cc) ZR-4	Área do terreno contida na ZR-4	Coeficiente de Aproveitamento(Cc) ZR-4	Área do terreno contida na ZR-AG
2	6.049,67 m <sup>2</sup>	1	3.259,00 m <sup>2</sup>
Potencial Construtivo da ZR-4 (Cc x Area na ZR-4)		Potencial Construtivo da ZR-AG (Cc x Area na ZR-AG)	
12.099,34 m <sup>2</sup>		3.259,00 m <sup>2</sup>	
Potencial total do terreno (Pt)			
15358,34 m <sup>2</sup>			
Área Construída no terreno			
3387,78 m <sup>2</sup>			
Potencial remanescente do terreno (Pt-Ac)			
11.970,78 m <sup>2</sup>			
Bonificação da área do Palacete			
945,17 m <sup>2</sup>			
Potencial Construtivo Concedido			
12915,95 m <sup>2</sup>			

Fonte: CCPC do Palacete Leão Junior

Como se percebe na Tabela 2, o proprietário do Palacete foi beneficiado com o não desconto da área do imóvel preservado ao potencial construtivo concedido. Não se sabe o

porquê deste tipo de decisão por parte da prefeitura, pois o potencial construtivo a ser concedido já tinha valor elevado devido às grandes dimensões do terreno. Mas isso demonstra que a análise do potencial a ser concedido é realmente feita “caso a caso” como os técnicos da prefeitura e os agentes imobiliários envolvidos na aplicação da TPC haviam revelado, uma vez que há casos em que este potencial não é somado.

Do potencial construtivo concedido ao Palacete, 2.500 (dois mil e quinhentos) metros quadrados foram separados para utilização posterior no próprio terreno do imóvel, e do potencial restante foram efetivadas duas transferências, uma em 2003 e outra em 2002, restando ainda ao proprietário 7.507 (sete mil quinhentos e sete) metros quadrados, que é considerada uma quantidade alta para ficar “parada” por cinco anos. Entretanto, este potencial está disponível para venda no “Banco de Potencial Construtivo”, no site da PMC, o que mostra que ele não foi negociado ainda pela falta de comprador.

Os dois imóveis que receberam potencial do Palacete Leão Junior localizam-se em regiões diferentes de Curitiba. O primeiro encontra-se no Bairro Cristo Rei na Regional Matriz, em uma ZR-4 e o segundo, no Bairro Mossunguê na Regional Santa Felicidade, na Zona de Transição Nova Curitiba (ZT-NC). O primeiro imóvel adquiriu o valor de 500 (quinhentos) metros quadrados de potencial (Pt), mesmo valor descontado no saldo de potencial do Palacete, uma vez que ambos estão próximos fisicamente e têm valores de coeficiente de aproveitamento e de solo muito semelhantes. Já no segundo imóvel receptor, 1.452 (mil quatrocentos e cinquenta e dois) metros quadrados de potencial cedido (Pc) se transformaram em 3.858 (três mil oitocentos e cinquenta e oito) metros quadrados de potencial construtivo transferível (Pt). Esta diferença ocorreu principalmente dado o custo da terra na região do imóvel receptor ser bem menor que na área do imóvel cedente e, como explicado anteriormente, conforme a fórmula de potencial transferível (Pt), quanto menor o custo do solo do imóvel receptor, maior será o potencial transferível.

**Tabela 3:** Dados e cálculos para chegar ao valor do Pt de imóvel receptor de TPC no Cristo Rei

Data da TDC	Localização do Imóvel Receptor	Potencial concedido pelo imóvel cedente (Pc)	Valor médio do solo do imóvel cedente (Vmc)	Coefficiente de Aproveitamento do imóvel cedente (Cc) – média - ZR-4 (2) e ZR-AG (1)	Pt $Pt = Pc \times \frac{Vcm}{Vmr} \times \frac{Cc}{Cr}$
25/11/2002	Rua Fioravante Dalla Stella, 420 - Bairro Cristo Rei - Regional Matriz	500	96,24 *	1,64	
Ordem da TDC		Área do terreno do imóvel receptor	Valor médio do solo do imóvel cedente (Vmr) *	Coefficiente de Aproveitamento quando uso da TPC do imóvel receptor (Cr) ZR-4	
1ª de 2		2608,15 m <sup>2</sup>	78,9 *	2	500

\* Valores aproximados baseados no mapa de Custo da Terra em Curitiba disponível no Anexo D

**Tabela 4:** Dados e cálculos para chegar ao valor do Pt de imóvel receptor de TPC no Santa Felicidade

Data da TDC	Localização do Imóvel Receptor	Potencial concedido pelo imóvel cedente (Pc)	Valor médio do solo do imóvel cedente (Vmc)	Coefficiente de Aproveitamento do imóvel cedente (Cc) média- ZR-4 (2) e ZR-AG (1)	Pt $Pt = Pc \times \frac{Vcm}{Vmr} \times \frac{Cc}{Cr}$
2/7/2003	Rua Anselmo Nicco, 240 - Bairro Mossunguê - Regional Santa Felicidade	1452,04 m <sup>2</sup>	96,24 *	1,64	
Ordem da TDC		Área do terreno do imóvel receptor	Valor médio do solo do imóvel cedente (Vmr) *	Coefficiente de Aproveitamento quando uso da TPC do imóvel receptor (Cr) ZT-NC	
2ª de 2		5385,15 m <sup>2</sup>	33 *	1,8	3858 m <sup>2</sup>

\* Valores aproximados baseados no mapa de Custo da Terra em Curitiba disponível no Anexo D

Fonte: CCPC do Palacete dos Leões

Atualmente, o Palacete Leão Junior encontra-se em ótimo estado de conservação, e continua abrigando um Espaço Cultural que passou a ser mantido pelo novo proprietário da área, o Banco Regional de Desenvolvimento do Extremo Sul (BRDE), o qual ocupa o edifício de escritórios aos fundos do terreno. Desde a concessão de potencial construtivo, o palacete passou por outras intervenções físicas visando principalmente a sua manutenção. A principal das intervenções foi a que resgatou a cor externa original (azul anil). Uma das mais recentes, recuperou os Leões de porcelana que adornam os jardins do prédio. Assim sendo, a utilização da TPC neste imóvel é considerada pelos técnicos da PMC uma das mais bem sucedidas, pois mesmo o restauro tendo sido feito antes da concessão do potencial, o proprietário tem preservado e mantido o imóvel em ótimo estado de conservação com obras de manutenção constantes

### C) Residência João Luiz Bettega - Casa Vilanova Artigas (objeto de TPC em 2003)

O imóvel denominado Residência João Luiz Bettega e que atualmente é conhecido como Casa Vilanova Artigas, localiza-se na Rua da Paz, 479 no Bairro Centro de Curitiba. A primeira denominação está presente no livro de tomo do imóvel e deve-se ao seu primeiro proprietário ter sido o Dr. João Luiz Bettega, enquanto a segunda deve-se ao arquiteto que projetou a residência.

A Casa Vilanova Artigas foi projetada em 1949 pelo arquiteto modernista João Batista Vilanova Artigas e construída entre 1953 e 1957 para abrigar o médico João Luiz Bettega e sua família. O arquiteto que hoje dá nome a casa era curitibano, contudo tem poucas obras suas naquela cidade<sup>91</sup>, já que atuou principalmente em São Paulo aonde se graduou e lecionou por muitos anos. Da escola modernista paulista, Vilanova Artigas é um arquiteto conhecido internacionalmente, tendo quase 700 (setecentos) projetos e obras espalhados pelo Brasil<sup>92</sup>.

A Casa que o arquiteto construiu para o Dr. Bettega em Curitiba foi projetada em estilo modernista influenciado pelos traços de Le Corbusier. Ela está inserida no meio do terreno, tendo uma composição retangular tipicamente moderna e entrada lateral no centro da edificação que, segundo Portela, “criou uma solução rara na cidade de Curitiba dos anos de 1950, assim como o quase esvaziamento da fachada, tornando-a semelhante à face lateral” (PORTELO, 2004). Nela todos os ambientes são voltados para a face que recebe mais, proporcionando maior conforto térmico (Figura 79). Os 487 (quatrocentos e oitenta e sete) metros quadrados de área construída são distribuídos em três pavimentos,



**Figura 77:** Localização da Casa Vilanova Artigas

Fonte: Google earth (com alterações)



**Figura 78:** Casa Vilanova na dec. de 1970

Fonte: [www.g-arquitetura.com.br](http://www.g-arquitetura.com.br)

<sup>91</sup> Em Curitiba Vilanova Artigas projetou o Hospital São Lucas, a Casa Vilanova Artigas e a Residência Niclievicz.

<sup>92</sup> As informações históricas deste imóvel foram coletadas junto ao *web site* oficial da Casa Vilanova Artigas - Instituto G Arquitetura.

aproveitando o terreno inclinado. No nível da rua encontra-se a garagem e uma rampa que dá acesso ao segundo piso, que é em parte composto por pilotis, tendo sala espaçosa de pé-direito duplo, que se articula com o último nível da construção (Figura 80 e 81). Um dos destaques da construção é uma escada em espiral que liga o primeiro piso ao apartamento dos empregados (Figura 82). De acordo com a descrição da edificação no Livro de Tombo Histórico do Estado do Paraná, a Casa Vilanova:

“(..) é uma das primeiras obras em que o arquiteto faz uso da circulação em rampas e pavimentos em meios níveis, articulados pelo pé-direito duplo da sala. Esse partido compreende as características mais marcantes das suas obras posteriores inclusive em edifícios públicos.”<sup>93</sup>



**Figura 79:** Face que recebe mais luz na Casa Vilanova

Fonte: [www.g-arquitetura.com.br](http://www.g-arquitetura.com.br)



**Figura 80:** Fachada principal da Casa Vilanova – 3 pavimentos.

Fonte: [www.g-arquitetura.com.br](http://www.g-arquitetura.com.br)



**Figura 81:** Sala da Residência Betttega com pé direito duplo

Fonte: [www.g-arquitetura.com.br](http://www.g-arquitetura.com.br)



**Figura 82:** Escada em espiral da Casa Vilanova

Fonte: [www.g-arquitetura.com.br](http://www.g-arquitetura.com.br)

A Casa Vilanova Artigas possui um enorme valor arquitetônico por ter inspirado a construções de outros imóveis dentro dos mesmos padrões, tanto por Vilanova Artigas como por outros arquitetos. Historicamente, ela representa um ícone da arquitetura moderna em Curitiba, mesmo tendo sido “esquecida” por vários anos. Tão grande é a importância desta obra que em 1999 foi tombada em nível estadual a pedido de vários agentes atuantes no campo da arquitetura na cidade<sup>94</sup>.

<sup>93</sup> [www.patrimoniocultural.pr.gov.br](http://www.patrimoniocultural.pr.gov.br)

<sup>94</sup> Maiores informações sobre o tombamento deste imóvel encontram-se em: <http://www.patrimoniocultural.pr.gov.br/modules/conteudo/conteudo.php?conteudo=232>

Em 2003, a casa foi adquirida pela arquiteta Gisele Portelo, que naquele mesmo ano solicitou a CCPC, expedida em fevereiro de 2004. A arquiteta conhecia o instrumento por ter trabalhado no restauro do Reservatório São Francisco em 1997 (uma UEIP que foi restaurada com verba vinda da venda de potencial construtivo) e, ao adquirir a residência, buscou o que considera ser direito de todo proprietário de UIP<sup>95</sup>. Localizado no Setor Especial Estrutural Via Central, o coeficiente de aproveitamento do imóvel é igual a quatro unidades, que multiplicada pela área do terreno (720 m<sup>2</sup>) resultou em 2.880 (dois mil oitocentos e oitenta) metros quadrados de potencial construtivo concedido. A este potencial concedido não foi descontada a área utilizado na edificação da UIP, pelo contrário, foi somada a ele esta área, totalizando 3.367 (três mil trezentos e sessenta e sete) metros quadrados de potencial concedido.

Com o potencial construtivo concedido, a proprietária efetuou as vendas por meio do “Banco de Potencial Construtivo” da prefeitura, transferindo o seu potencial para quatro imóveis diferentes e esgotando o seu saldo. Todos os imóveis recebedores localizam-se em ZR-4 e, em sua maioria, estão inseridos na Regional Matriz, que é a mesma da Casa Vilanova Artigas, o que resultou em valores de potencial concedido e recebido muito próximos.

O valor arrecadado com a venda do potencial construtivo foi totalmente utilizado na obra de restauro da Casa que se encontrava em péssimo estado de conservação (Figura 83 e 84). Segundo a proprietária, a verba adquirida com o uso da TPC não foi suficiente para toda a recuperação do imóvel, visto que ele possui grandes dimensões. A empresa que geriu a obra pertence à proprietária e efetuou uma restauração buscando o resgate dos elementos originais da edificação que haviam se perdido com o tempo.



**Figura 83:** Fachada da Casa Vilanova Artigas antes do restauro  
**Fonte:** Banco de dados da SMU



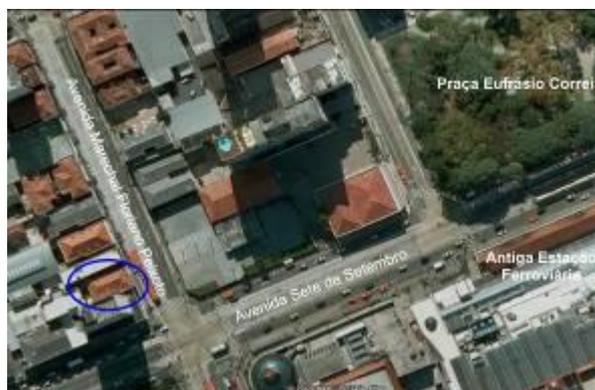
**Figura 84:** Sala principal da Casa Vilanova Artigas antes do restauro  
**Fonte:** Banco de dados da SMU

<sup>95</sup> Informações obtidas junto a Gisele Portelo através de entrevista escrita realizada em julho de 2008.

Atualmente o imóvel abriga um centro cultural para estudos destinados à arquitetura, o Instituto G Arquitetura – Casa Vilanova Artigas, e encontra-se em ótimo estado de conservação. Após o restauro além de ter havido a divulgação de uma obra arquitetônica e historicamente tão importante, antes desconhecida na cidade, o arquiteto Vilanova Artigas passou a ter a homenagem devida em sua cidade natal. Outro fator importante no caso da Casa Vilanova Artigas é a atuação da arquiteta que adquiriu o imóvel, o restaurou utilizando em parte recursos próprios e está promovendo a divulgação da importância daquele bem para a cidade. Isso demonstra que os profissionais arquitetos em Curitiba, tão importantes por serem os únicos autorizados a elaborar projetos de restauro, estão atuando na luta pela preservação da história urbana da cidade como agentes promotores diretos da preservação. Desta forma, a utilização da TPC neste imóvel também é considerada um caso de sucesso, uma vez que viabilizou parte do restauro do imóvel tão importante para patrimônio cultural de todo o estado do Paraná, que se encontrava em péssimo estado de conservação.

#### **D) Casa Amarela (objeto de TPC em 2004)**

O imóvel aqui denominado Casa Amarela localiza-se na Avenida Marechal Floriano Peixoto, no Bairro Centro, próximo a imóveis tombados pelo estado do Paraná, como a Praça Eufrásio Correia e a Antiga Estação Ferroviária. A Avenida Marechal Floriano Peixoto, onde o imóvel se insere, corta diversos bairros de Curitiba, entre eles o centro da cidade, com ocupação datada nas primeiras décadas do século XX. Nesta avenida ainda se encontram muitas edificações em estilo eclético construídas no início do século XX, configurando-se como sobrados com uso original misto (comercial e residencial) a maioria, como acontece com a Casa Amarela (Figura 86 e 87). Considerada pela prefeitura um importante eixo de patrimônio histórico e cultural de Curitiba, na avenida encontram-se dezoito imóveis classificados como UIPs, dos quais seis utilizaram o instrumento da TPC para promover a sua recuperação. Em



**Figura 85:** Localização da Casa Amarela.  
Fonte: Google earth (com alterações)

2008, a avenida vinha passando por uma revitalização, ganhando novo paisagismo e tratamento urbanístico dentro do projeto de revitalização do centro de Curitiba, que buscava ainda incentivar os proprietários a recuperarem e preservarem os seus imóveis.<sup>96</sup>



**Figura 86:** Sobrados de uso misto na Av. Marechal Floriano– Casa Amarela a primeira à esquerda



**Figura 87:** UIPs na Av. Marechal Floriano que concederam PC.

Na prefeitura de Curitiba não há registro de quando exatamente a Casa Amarela foi construída, por quem e para quem, pois o primeiro registro que se encontra sobre este imóvel é uma fotografia de 1950 da fachada original da residência (Figura 88). Sabe-se que na época o imóvel pertencia ao Senhor Esperidião Francisco Brandão e no primeiro piso abrigava a “Padaria do Brandão”. Posteriormente à década de 1950, o imóvel abrigou vários outros estabelecimentos comerciais, que acabaram por danificar a sua estrutura original, principalmente a fachada do primeiro piso, que teve as aberturas alargadas



**Figura 88:** Casa Amarela em 1950.

Fonte: Acervo do IPPUC

e substituídas por portas metálicas, como pode-se perceber na fotografia de 1979 (Figura 89). Na década de 1970, o imóvel foi classificado como UIP, porém seu estado de degradação só veio a aumentar conforme se vêem uma fotografia de 1999 (Figura 90)

<sup>96</sup> As informações históricas deste imóvel foram coletadas junto ao acervo documental do IPPUC em junho de 2008.



**Figura 89:** Casa Amarela em 1979.

**Fonte:** Haraton Maravalhas - Acervo Casa da Memória/Diretoria de Patrimônio Cultural/ FCC



**Figura 90:** Casa Amarela em 1999.

**Fonte:** Fernando Augusto - Acervo Casa da Memória/Diretoria de Patrimônio Cultural/ FCC

No ano de 2002, a empresa Fleep S/A, proprietária do imóvel na época, solicitou a concessão da TPC da Casa Amarela, tendo sido atendida somente em março de 2004, com a expedição da CCPC. Como o imóvel localiza no Setor Especial Estrutural Via Central, o potencial construtivo foi igual à área do terreno multiplicada pelo coeficiente quatro, que como no



**Figura 91:** Casa Amarela após recuperação em 2004 – com nova edificação aos fundos

**Fonte:** Banco de dado da SMU

caso da Casa Vilanova Artigas, teve a bonificação do somatório da área edificada da UIP, totalizando assim um potencial construtivo concedido de 2.993 (dois mil novecentos e noventa e três) metros quadrados. A esta UIP ainda foi concedido pelo IPPUC e CAPC à permissão de construir uma nova edificação aos fundos do terreno, utilizando 898 (oitocentos e noventa e oito) metros quadrados do potencial construtivo concedido no mesmo terreno, desde que fossem seguidas orientações que não prejudicassem a ambiência e a percepção da UIP (Figura 91). De acordo com técnico do IPPUC estas orientações são em relação ao projeto da nova edificação que deve ter um gabarito que preserve o entorno da UIP<sup>97</sup>, além de afastamentos que façam uma transição leve entre as duas edificações, e, principalmente, adotando uma tipologia de linguagem contemporânea para marcar bem a diferença de tempo entre a UIP e a nova edificação ao seu lado<sup>98</sup>.

O potencial construtivo foi vendido em três parcelas, para três imóveis diferentes, sendo que a última transferência foi efetivada em 2008 zerando o saldo de potencial

<sup>97</sup> Quando a UIP esta inserida em uma região cercada por edifícios altos, como foi o caso do Hotel Íbis, é permitida a edificação de edifício no mesmo terreno da UIP com um gabarito elevado.

<sup>98</sup> Informações obtidas através de entrevista concedida por Carla Choma Frankl em junho de 2008.

construtivo do imóvel. Todos os terrenos recebedores localizam-se na Regional Matriz, dois no Bairro Batel e um no Bairro Bigorriho.

O restauro da UIP foi finalizado em 2004, em seguida à concessão do potencial construtivo e buscou preservar externamente as características originais da casa, reconstituindo o que não era mais possível recuperar. Desta forma, foi preservada a volumetria da edificação e sua fachada principal teve elementos como volumes, vãos, esquadrias, revestimentos e outros detalhes artísticos e arquitetônicos, restaurados ou reconstituídos quando muito descaracterizados, baseando-se na fotografia de 1950 (Figura 88). Internamente o imóvel foi todo remodelado para abrigar um novo uso.



**Figura 92:** Casa Amarela antes do restauro em 2000  
Fonte: Acervo do IPPUC



**Figura 93:** Casa Amarela após o restauro em 2009

Atualmente o imóvel encontra-se em ótimo estado de conservação e abriga uma escola de curso preparatório para concursos na área de direito. Ao lado desta UIP foi construída recentemente uma nova edificação de tipologia contemporânea que conta com três pavimentos e não é avistada facilmente desde a rua, o que demonstra que foram seguidas as orientações do IPPUC, promovendo pouco impacto físico na ambiência do imóvel de valor cultural. A TPC utilizada neste caso promoveu a recuperação de um imóvel que tinha sido descaracterizado e encontrava-se há muitos anos em péssimo estado de conservação. Mesmo que para tal, tenha sido necessário permitir a construção de uma nova edificação no mesmo terreno da UIP, a experiência é considerada muito válida para os agentes envolvidos.

### E) Capela Santa Maria (objeto de TPC em 2006)

A edificação conhecida com Capela Santa Maria, localiza-se na Rua Conselheiro Laurindo no Bairro Centro e é assim denominada por ter abrigado por muitos anos a Capela do Colégio de mesmo nome. O edifício da Capela fazia parte de todo um conjunto de edificações construídas para abrigar estabelecimento de ensino. O mesmo, primeiramente, foi dirigido pela Congregação de Nossa Senhora do Sion e, a partir da década de 1920, pela Congregação Marista, com o nome na época de Instituto Santa Maria <sup>99</sup>(Figura 95).



**Figura 94:** Localização da Capela Santa Maria

Fonte: Google earth (com alterações)



**Figura 95:** Conjunto de edificações do Colégio Santa Maria em 1944

Fonte: Boletim Casa Romário Martins, 2007, p.23

Como o complexo educacional era dirigido por representantes da igreja católica e seus alunos também eram católicos, assim como a maior parte da população paranaense na época, uma Capela interna ao Instituto era considerada um elemento fundamental para a educação religiosa dos estudantes. Desta maneira, em 1938, foi encomendado ao escritório de Eduardo Fernando Chaves o projeto de uma Capela anexa ao complexo educacional, que foi finalizada em janeiro de 1939. Segundo Weigrt e Valente, a edificação da Capela

<sup>99</sup> As informações históricas deste imóvel foram coletadas junto à publicação BOLETIM CASA ROMÁRIO MARTINS 2007.

foi projetada seguindo o modismo eclético vigente na época, utilizando elementos e detalhes construtivos neoclássicos (WEIGRT e VALENTE, 2007, p.113).

A capela era formada por uma nave única retangular com doze metros de largura e trinta de comprimento e possuía pé-direito alto, típico das igrejas católicas (Figura 96). No entanto, ela não se encontrava no mesmo nível do pátio central do colégio, pois estava localizada sob uma área utilizada em dias de chuva para o lazer dos alunos (Figura 97). O acesso à capela era feito por uma edificação de três níveis na esquina da Rua Conselheiro Laurindo com Rua Marechal Deodoro, necessitando subir alguns degraus para ter acesso à nave (Figura 98). Externamente, a capela tinha como destaque as janelas em pares com detalhes formados por frisos e outros elementos artísticos e ainda o arremate da platibanda com balaustres que contornam todas as paredes. Internamente, o destaque era para o teto e parte da parede, trabalhados com elementos de relevo em gesso, e para os vitrais das janelas em várias cores (Figura 99)



**Figura 96:** Interior da Capela em 1942  
**Fonte:** Boletim Casa Romário Martins, 2007, p.61



**Figura 97:** Área embaixo da Capela em 1950  
**Fonte:** Boletim Casa Romário Martins, 2007, p.61



**Figura 98-**Capela Santa Maria e prédio de três pavimentos como entrada



**Figura 99-** Teto decorado e vitrais da Capela  
**Fonte:** Boletim Casa Romário Martins, 2007, p.125

A Capela Santa Maria é considerada de enorme importância para o patrimônio histórico e cultural da Cidade de Curitiba (BAPTISTA, 2007, p.9) por ter sido frequentado por diferentes gerações de curitibanos que estudaram no Instituto Santa Maria, posteriormente denominado Colégio Marista, e também por conter elementos que descrevem os padrões arquitetônicos estabelecidos em Curitiba na primeira metade do século XX

(WEIGRT e VALENTE, 2007, p. 116). Devido a esta importância histórica e arquitetônica, a Capela foi declarada UIP na década de 1970. Entretanto, depois da transferência do Colégio para novo endereço em 1983, algumas das instalações remanescentes do complexo<sup>100</sup> foram depreciadas. Com o fim das atividades do Colégio no local, a Capela acabou esquecida, abandonada e “depois de suportar a subutilização, acabou por se tornar abrigo de vândalos e pompos”( WEIGRT e VALENTE, 2007, p. 116) (Figura 100).

No ano de 1998, foi doado à prefeitura parte do antigo complexo de edificações do Colégio Santa Maria, abrangendo o pátio central, algumas salas de aula e ainda a Capela. Em novembro de 2003, a Capela foi definida como Unidade de Especial Interesse de Preservação (UIEP) por meio do Decreto 1034/03, tendo sido aprovada em 2004 a regulamentação específica (Decreto 203/04), que dispôs sobre a forma de concessão da TPC para o caso da Capela. O Decreto 203/04, primeiramente, estabeleceu a transferência, para o restauro da Capela, do potencial construtivo relativo a UIEP Sede do Museu Paranaense e, respectivamente, dos recursos já captados com a venda deste potencial, que era de 12.500 (doze mil e quinhentas) cotas de um metro quadrado. Esta transferência de potencial entre UIEPs aconteceu porque o Governo do Estado do Paraná assumiu financeiramente as obras de restauração do Antigo Museu e, portanto, não era mais necessária a utilização dos valores arrecadados com a venda das cotas de potencial construtivo.



**Figura 100-** Capela antes do restauro  
Fonte: Boletim Casa Romário Martins, 2007, p.71.

<sup>100</sup> Ao longo dos anos, as edificações do Colégio Santa Maria foram sendo modificadas e demolidas visando a modernização e ampliação das atividades da instituição.

Em maio de 2006, o Decreto 203/04 foi atualizado pelo Decreto 563/06, uma vez que o valor arrecadado com potencial estabelecido no primeiro Decreto se mostrara insuficiente para garantir o completo restauro da Capela. Assim, foram acrescentadas à cota de potencial recebida da Antiga Sede do Museu 6.557 (seis mil quinhentos e cinquenta e sete), novas cotas de um metro quadrado cada, totalizando 19.057 (dezenove mil e cinquenta e sete) e sendo vendidas a R\$ 200,00 cada uma. O valor arrecadado deveria ser recolhido em conta bancária vinculada, em nome da PMC, “com a finalidade de possibilitar as obras de reforma e restauro estabelecidas em projeto arquitetônico e complementares, com orçamento e cronograma específicos”<sup>101</sup>. A venda das cotas poderia ser parcelada em até oito vezes, no entanto, o Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras (CVCO) do imóvel receptor somente seria expedido após a quitação de todas as parcelas pelo proprietário do imóvel receptor de potencial.

De acordo com o Decreto 563/06, para se calcular a quantidade de potencial que deveria ser transferido da UIEP, dever-se-ia multiplicar a área solicitada pelo proprietário do imóvel receptor por um índice que foi estabelecido de acordo com a zona ou setor deste imóvel, conforme a tabela em anexo ao Decreto. Este índice é maior quanto maior for o coeficiente de aproveitamento da zona e do setor. Por exemplo: na ZC que possui coeficiente de aproveitamento máximo sete o índice é igual a 1,25 (um vírgula vinte e cinco), enquanto que na ZR-2, que possui coeficiente máximo 1,5 (um vírgula cinco) o índice é igual a 0,30 (zero vírgula trinta). O decreto também estabeleceu as zonas/setores e os usos que poderão receber potencial advindo da UIEP da Capela Santa Maria.

Ao valor arrecado com a venda das cotas originárias da Antiga Sede do Museu (R\$ 2.500.00,00), foram acrescentados os valores arrecadados com a venda das 6.557 (seis mil quinhentos e cinquenta e sete) cotas da Capela. Estas 6.557 (seis mil quinhentos e cinquenta e sete) foram transferidas em cinquenta e duas parcelas diferentes, entre junho de 2006 e agosto de 2007. Os imóveis receptores localizam-se principalmente em ZR-4, cujo índice para calcular a cota a ser subtraída da UIEP é igual a 0,60 (zero vírgula seis). O potencial adquirido foi utilizado principalmente para a ampliação ou regularização de ático, que segundo Albrenaz e Limz é o “último pavimento da edificação, geralmente menos elevado que os demais, onde se situam casas de máquina, caixa-d’água, depósitos, etc” (ALBERNAZ e LIMA, 2003). O potencial, além disso, foi utilizado para a construção de edificação com mais pavimentos e para regularização de ampliações irregulares, dentre

---

<sup>101</sup> Decreto 563/06, artigo 3º.

outros usos. Abaixo se encontram duas tabelas expondo dois casos de recepção de TPC da UIEP Capela de Santa Maria, para melhor entendimento do processo:

**Tabela 5:** Dados e cálculos para chegar ao valor de potencial concedido subtraído da Capela com venda de parte de sua cota de potencial construtivo para imóvel no Bairro Batel

Data da venda	Localização do Imóvel Receptor	Índice (I)	Área Solicitada pelo receptor (Ar)	Potencial concedido (Pc) $Pc = Ar \times I$	Valor pago pelo potencial (Vr) $Vr = Pc \times R\$200$
19/6/2006	Rua Desembargador Motta, 1831- Bairro Batel - ZR-4	0,6	180,75 m <sup>2</sup>	109 m <sup>2</sup>	R\$ 21.800,00
Ordem da TDC			Área concedida para:		
1ª de 52			Ampliação de área de um Ático		

Fonte: CCPC do UIEP Capela Santa Maria

**Tabela 6:** Dados e cálculos para chegar ao valor de potencial concedido subtraído da Capela com venda de parte de sua cota de potencial construtivo para imóvel no Bairro Água Verde

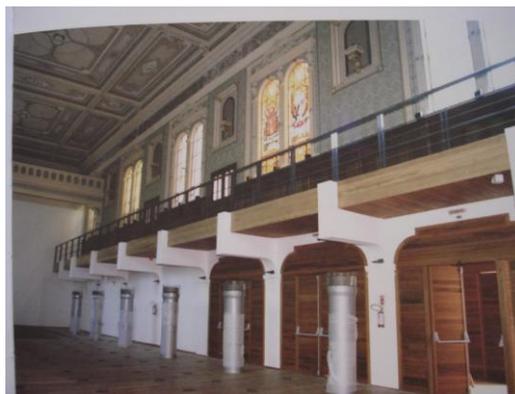
Data da venda	Localização do Imóvel Receptor	Índice (I)	Área Solicitada pelo receptor (Ar)	Potencial concedido (Pc) $Pc = Ar \times I$	Valor pago pelo potencial (Vr) $Vr = Pc \times R\$200$
4/12/2006	Rua Baltazar Carrasco dos Reis, nº 2790 - Bairro Água Verde - ZR-3	0,3	23,4 m <sup>2</sup>	78 m <sup>2</sup>	R\$ 15.600,00
Ordem da TDC			Área concedida para:		
29ª de 52			Regularização de terceiro pavimento de edificação		

Fonte: CCPC do UIEP Capela Santa Maria

No total, foi adquirido pelo uso da TPC no imóvel cerca de R\$ 3.811.400, que foram totalmente utilizados no restauro e reestruturação da Capela Santa Maria, do pátio interno e de algumas salas do colégio. A obra na Capela tinha como objetivo, além da recuperação da UIEP para o patrimônio cultural de Curitiba, reestruturar a mesma com o objetivo de abrigar salas de ensaios e apresentações da insigne Camerata Antiqua de Curitiba, uma orquestra de música de câmara. O restauro executado por uma empresa especializada, recuperou telhados e todas as fachadas das edificações e, internamente, restaurou pinturas decorativas e elementos arquitetônicos responsáveis pelas características de estilo impressas na Capela, como painéis de gesso decorados no teto e nas paredes. Arquitetonicamente, a nave da edificação foi bastante modificada para a adequação do espaço à sala de concertos da Camerata. Para tal, a área sob a Capela, utilizada como pátio coberto na época do Colégio, perdeu o teto e articulou-se com o espaço antes utilizado pelos bancos dos fiéis, fazendo assim surgir “um novo ambiente, com altura total de doze metros em seu pé-direito e que passou a conter palco e platéia” (BOLETIM CASA ROMÁRIO MARTINS 2007, p.100) (Figura 100 e 102).

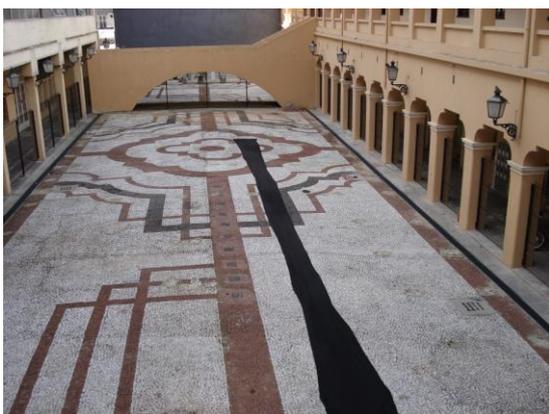


**Figura 101-** Capela durante o restauro  
**Fonte:** Boletim Casa Romário Martins, 2007, p.79.



**Figura 102-** Capela após o restauro  
**Fonte:** Boletim Casa Romário Martins, 2007, p.87.

A obra de restauro e reestruturação abrangeu o pátio central do antigo colégio, que foi recuperado e passou a integrar-se com a rua, se tornando um espaço alternativo para apresentações e concertos, além de algumas salas do antigo colégio que devem servir de apoio as atividades da Camareta (Figura103 e 104).



**Figura 103-** Pátio interno do Colégio  
**Fonte:** Boletim Casa Romário Martins, 2007, p.79.



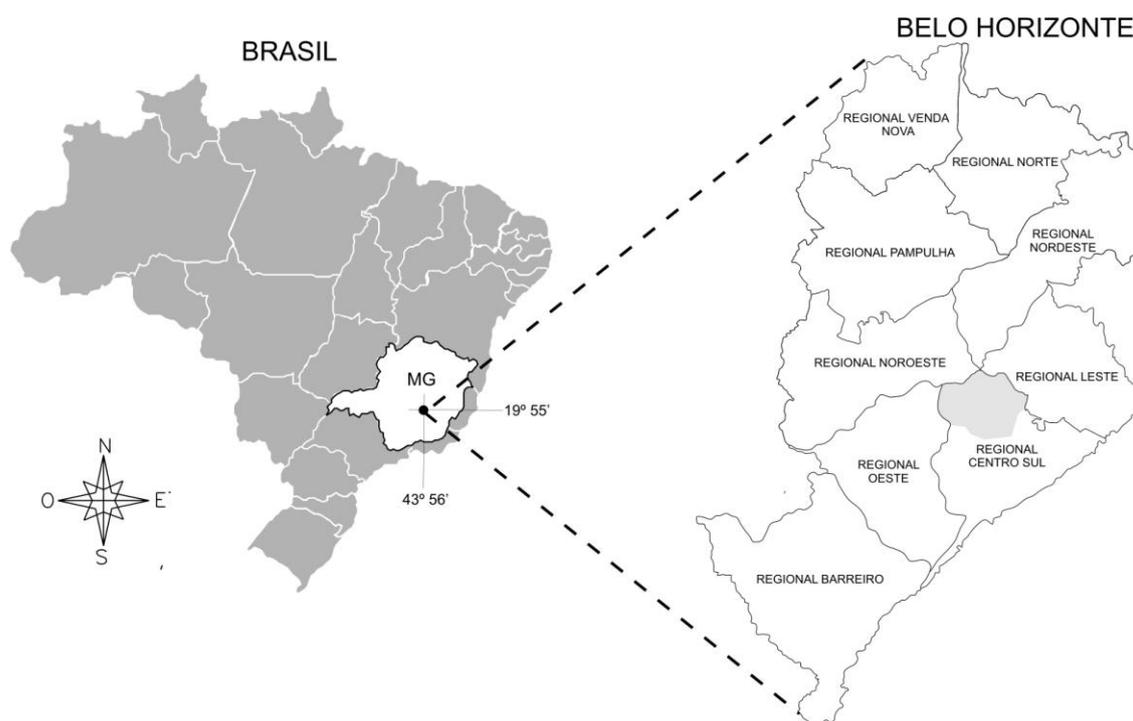
**Figura 104-** Antigas Salas do Colégio  
**Fonte:** Boletim Casa Romário Martins, 2007, p.79.

O restauro da capela foi finalizado em 2007 e ela foi inaugurada em janeiro de 2008 com o evento da 26ª Oficina de Música de Curitiba, que promoveu três dias de Concertos. Atualmente o imóvel encontra-se em ótimo estado de conservação e é cada vez mais freqüentado pela população curitibana e por turistas que buscam resgatar a história e a memória da cidade. O caso da utilização da TPC nesta UIEP é considerado pelos agentes envolvidos de muito sucesso por ter promovido financeiramente, através de parceria público-privada, a recuperação para o patrimônio cultural da cidade de um imóvel que estava na iminência de desaparecer.

## CAPITULO IV

### 4. A APLICAÇÃO DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR EM BELO HORIZONTE

A cidade de Belo Horizonte é a capital de Minas Gerais (MG) e localiza-se na região central deste estado (Figura 105). Ela foi planejada e construída no final do século XIX para ser a nova sede administrativa estadual, abrigando, atualmente, uma população de 2.412.937<sup>102</sup> (dois milhões quatrocentos e doze mil e novecentos e trinta e sete) de habitantes, distribuídos em seus 331 (trezentos e trinta e um) quilômetros quadrados de território<sup>103</sup>. Geograficamente, a área do município está localizada em uma planície que começa a leste no sopé da Serra do Curral, abrangendo as microbacias dos ribeirões Arrudas e da Onça, ambos afluentes do Rio das Velhas e pertencentes à Bacia do Alto São Francisco (MONTE-MÓR, 1994, p.12-13).



**Figura 105: Mapa com a Localização de Belo Horizonte**

<sup>102</sup> População no ano de 2007 segundo o IBGE. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/cidadesat/topwindow.htm?1>>. Acesso em: fevereiro de 2009.

<sup>103</sup> Informação extraída do IBGE. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/cidadesat/topwindow.htm?1>> . Acesso em: fevereiro de 2009.

O desenvolvimento urbano de Belo Horizonte, desde seu planejamento, foi baseado em ideais de transformação e de modernidade que fizeram com que boa parte de seu patrimônio cultural edificado fosse destruído em pouco mais de um século de existência. Entretanto, depois de muitas perdas e aprendizados, sua política municipal de preservação do patrimônio se fortaleceu e é hoje referência para outras cidades que buscam preservar o seu acervo material, dentro de uma política engajada com as questões de planejamento urbano.

Em Belo Horizonte, apesar da política de preservação do patrimônio ser recente (década de 1980), logo em seus primeiros passos teve, na Lei Orgânica de 1990, parâmetros para uma proteção vinculada à política urbana, através da previsão nesta lei de instrumentos urbanísticos como a Transferência do Direito de Construir (TDC). Porém, apesar de sua previsão desde 1990, na legislação belo-horizontina a TDC só foi realmente utilizada no ano de 1996 quando o Plano Diretor, que fornece maiores detalhes de sua aplicação, foi aprovado. Deste tempo em diante a TDC foi cada vez mais utilizada, principalmente após a aprovação da Lei Específica que a regulamenta. Assim, até junho de 2008, quando foram finalizadas as pesquisas de campo, cinquenta e oito processos de imóveis que desejavam gerar potencial construtivo tinham dado entrada na Prefeitura Municipal de Belo Horizonte (PMBH) e mais de quatrocentas transferências diferentes haviam sido efetivadas.

Em todo este tempo de utilização da TDC em Belo Horizonte, vários foram os aprendizados e mudanças em sua aplicação e operacionalização, refletindo toda uma dinâmica de erros e acertos que vão moldando-se em busca de uma utilização satisfatória do instrumento para a realidade belo-horizontina. São muitos os exemplos das diferentes formas de utilização e apropriação da TDC nesta cidade, onde há casos considerados bem sucedidos e outros nem tanto, mas todos fazem parte da história da evolução da sua aplicação em Belo Horizonte.

## **4.1 História da evolução urbana e arquitetônica de Belo Horizonte**

A ocupação da região onde hoje se encontra a cidade de Belo Horizonte, iniciou-se a partir das viagens dos bandeirantes no século XIII em busca de metais preciosos nas Minas Gerais. O clima ameno, a topografia favorável e as terras férteis da planície logo após a Serra do Curral impressionaram o bandeirante João Leite da Silva Ortiz, que no

começo do século XIII fixou-se ali, fundando a Fazenda do Cercado<sup>104</sup>, onde posteriormente foi formado um povoado denominado Arraial de Curral Del Rei.

No final do século XIX, o povoado de Arraial de Curral Del Rei foi praticamente todo destruído<sup>105</sup> para dar lugar a uma nova capital para o Estado de Minas Gerais, que antes se localizava na cidade de Ouro Preto. Muitos fatores levaram à mudança da capital, sendo um deles “o esgotamento das minas e a desagregação econômica e social do Estado que tinham tornado Ouro Preto decadente e inoperante como capital” (ANDRADE E MAGALHÃES, 1998, p.41).



**Figura 106:** Igreja Matriz da Boa Viagem no Arraial Curral Del Rei  
Fonte: CASTRIOTA, 1998, p.44.

Além disso, a conformação urbana da cidade de Ouro Preto, confinada entre montanhas, bem como sua arquitetura de tipologia colonial, lembrando o momento da dominação portuguesa, não condiziam com os ideais reformistas, progressistas e positivistas da recém criada República do Brasil.

Assim, com a proclamação da República em 1889, a questão da mudança da capital de Minas Gerais, há muitos anos discutida, finalmente pôde tornar uma realidade. A sua construção nasceu planejada como o sonho de uma ordem, “a ordem positivista filha dos desdobramentos do Iluminismo em suas manifestações do final do século XIX”, tornando um dos marcos referenciais da vontade de mudança do Brasil Republicano (MONTE-MÓR, 1994, p.14). O próprio engenheiro que foi encarregado em 1891 de chefiar o projeto para a nova capital, segundo Andrade e Magalhães (1998, p.410, era um positivista e republicando, como a maioria de seus colegas formados pela Escola Politécnica do Rio de Janeiro.

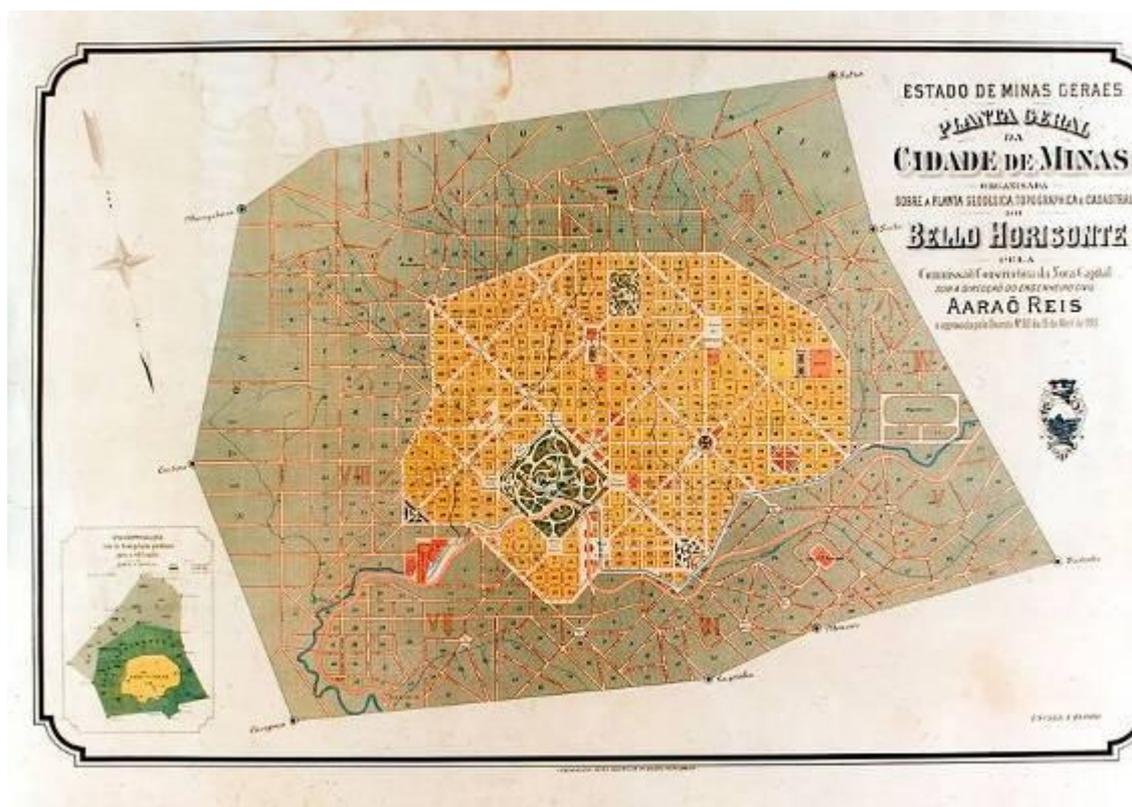
Como conseqüência, Belo Horizonte nasce com todo um planejamento e ordenamento que condizia com os ideais almejados, após a realização de estudos técnicos modernos para a escolha do sítio em que iria localizar-se a capital estadual, quando foram consideradas diversas variáveis naturais, como a topografia, a salubridade e o abastecimento de água (ASSIS apud BARROS, 2004). A Planta Geral, elaborada pela

<sup>104</sup> Informação extraída do Histórico de Belo Horizonte contido no IBGE Cidades@. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/cidadesat/topwindow.htm?1>. Acesso em fevereiro de 2009.

<sup>105</sup> Com exceção a Igreja Matriz de Nossa Senhora da Boa Viagem que também foi demolida em 1911 para dar lugar a nova Catedral. (Figura 106), e da sede da Fazenda Leitão que não foi demolida e onde está instalado atualmente o Museu Abílio Barreto

Comissão Construtora da Nova Capital coordenada por Aarão Reis e apresentada em 1895 (Figura 107), é um reflexo da ideologia de ordem e progresso, que visava substituir a configuração urbana “desordenada” gerada pela imprevisibilidade, pelo planejamento técnico e racional dos espaços, com influência barroca<sup>106</sup>, como pode ser percebida na descrição da planta feita por Julião (apud BARROS, 2004):

"As ruas, criteriosamente mensuradas, formando quarteirões regulares, desenhavam um traçado semelhante a um tabuleiro de xadrez. A malha urbana retilínea era pontuada por algumas praças, das quais se irradiavam avenidas longas e largas, que cruzavam, em diagonal, os pontos extremos da cidade. Uma área de 51.220.804 m<sup>2</sup> foi dividida em 27 triângulos, que passaram a ser designados por secções. Com base nesse mapa, foram demarcadas as zonas urbana, suburbana e rural. O zoneamento funcionava como instrumento fundamental para o controle da cidade. Fixava previamente os seus limites; classificava e hierarquizava seus territórios que deixavam de ser uma dimensão fluida e indefinida para se transformarem em áreas delimitadas e imediatamente identificáveis. (...) a uniformidade da malha urbana proclamava a transparência e orientação plena do espaço, assegurando uma legibilidade imediata da cidade."



**Figura 107:** Planta Geral da Cidade de Minas Gerais, organizada pela Comissão Construtora da Nova Capital, coordenada por Aarão Reis, 1895.

Fonte: CASTRIOTA, 1998, p. 48.

<sup>106</sup> De acordo com LEMOS (1998), “a primeira referência urbanística evidenciada no plano de Belo Horizonte vincula-se ao ideal perspectivo barroco restituído pelo neoclassicismo já experimentado em Paris e Washington.”, sendo a Avenida Afonso Pena o eixo monumental marcadamente barroco.

Ainda dentro da noção positivista de progresso, o planejamento da cidade de Belo Horizonte estabelecia a separação das áreas urbanas e suburbanas, delimitadas pela Avenida do Contorno. Após sua inauguração ainda inacabada, em 1897, sua ocupação passa a desenvolver prioritariamente da periferia para o centro, ao inverso do que tinha sido planejado, sendo “que em 1912, Belo Horizonte tinha 70% dos 38.000 habitantes fora da zona urbana”(ANDRADE E MAGALHÃES, 1998, p.47) (Figura 108). Isso aconteceu, segundo Monte-Mor, por ter sido a “população trabalhadora, excluída do espaço central da cidade, do poder, da cidadania, da ágora estendida, que de fato determinou a produção da cidade”( MONTE-MÓR. 1994. p.15).



**Figura 108:** Machas da ocupação urbana em Belo Horizonte, 1900 – 1910 -1920

Fonte: CASTRIOTA, 1998, p.46.

A tipologia arquitetônica que marcou as primeiras construções na capital mineira foi a arquitetura eclética, que de acordo com Lemos, veio para reforçar o traçado planejado por Aarão Reis, atuando na cidade como “objeto constituinte da paisagem”, buscando “erigir espaços que evocassem o prazer ao espectador, bem como a conformação de uma memória, através de imagens figurativas do passado”( LEMOS, 1998, P.104). A tipologia eclética estava presente tanto nas construções monumentais (Figura 109), como nas residências dos funcionários do Governo do Estadual, projetadas pela Comissão Construtora e denominadas “casas-tipo”<sup>107</sup> (Figura 110)



**Figura 109:** Antigo prédio dos Correios e Telégrafos (demolido)

Fonte: CASTRIOTA, 1998, p.98

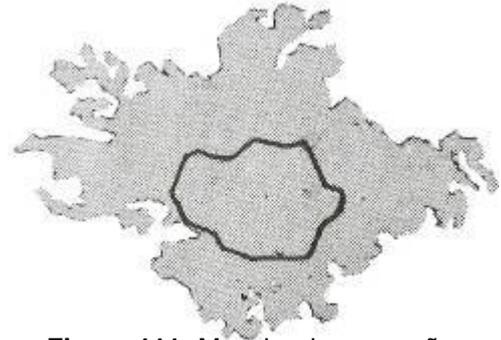


**Figura 110:** Residência do período eclético na Rua Sapucaí

Fonte: CASTRIOTA, 1998, p.106

<sup>107</sup> Para maiores informações sobre estas construções consultar LEMOS, 1998, p. 105.

Segundo Castriota e Passos (1998, p. 130), é a partir da década de 1930 que BH vai se firmar como o mais importante pólo industrial e financeiro do Estado, fazendo-se sentir a mudança rápida na cena urbana, que passa a ser marcada pela “verticalização e remodelação de algumas áreas do centro e, principalmente, pelo incontido crescimento da cidade planejada que se espalha



**Figura 111:** Mancha da ocupação urbana de BH em 1940

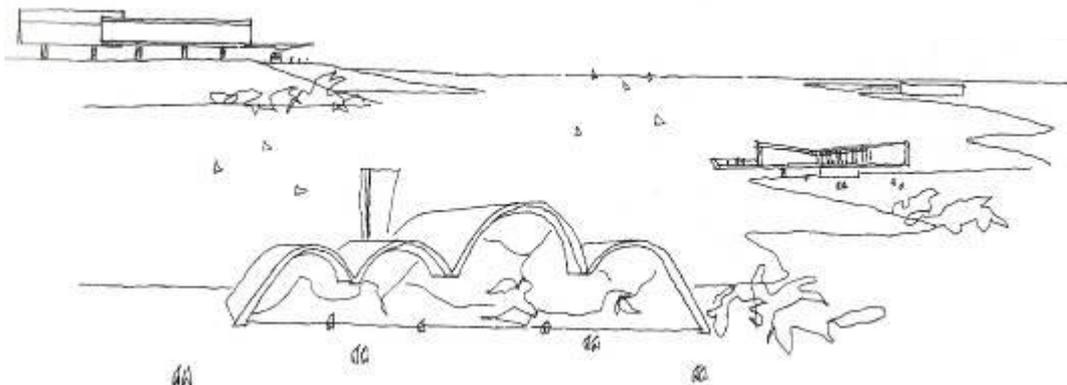
Fonte: CASTRIOTA, 1998, p.56.

em todas as direções” transbordando a avenida do contorno. (Figura 111). A fisionomia arquitetônica da capital também muda, adaptando-se aos novos tempos de industrialização através da construção e difusão de tipologia edilícia de “linhas cruas e secas, concreto armado e ferro, ousadia de varandas sem apoio, em balanço, de concreto, terraços em vez de telhados”, denominada então, “estilo moderno” e, posteriormente, conhecida como Art Déco (CASTRIOTA E PASSOS, 1998, p. 150). Esta tipologia é considerada o primeiro exemplar de uma variante do modernismo vanguardista, que vai se estabelecer na cidade a partir das obras de Oscar Niemeyer no complexo da Pampulha, se tornando hegemônico a partir dos anos de 1950 (CASTRIOTA, 1998, p.28)

No início da década de 1940, o governo, buscando firmar de vez a industrialização e o desenvolvimento da região de Belo Horizonte, começa a preparar a infra-estrutura necessária para a efetivação deste processo com atitudes como a implantação da Cidade Industrial no município de Contagem, vizinho a Belo Horizonte, e também do complexo de lazer e turismo da Pampulha (Figura 112) (ANDRADE E MAGALHÃES, 1998, p.55). A primeira atitude citada demorou a ser consolidada, mas foi um dos fatores que levaram à mudança da forma da cidade de Belo Horizonte, que “vai dando sinais prematuros da formação do aglomerado metropolitano” (ANDRADE E MAGALHÃES, 1998, p.55). A segunda atitude, por sua expressão arquitetônica de impacto internacional, segundo Monte-Mor, representou um paradigma para cidade, “reafirmando a modernização da Capital e dando origem a um metadiscorso arquitetônico, hoje presente em várias outras cidades” (MONTE-MÓR, 1994, p.18).

“A pacata cidade, até há pouco tempo pontuada por ‘palácios adolescentes’, começa a tomar ares de metrópole quando a arquitetura modernista, que chegara timidamente nos anos 30, apenas como ‘fachadismo’ cubista e futurista, aporta integral em conceito e prática à sua paisagem construída e os novos prédios de ‘cimento armado’ começam a substituir as ‘casinhas’, como

signos do progresso e da modernidade.” (ANDRADE E MAGALHÃES, 1998, p.57)



**Figura 112:** Croqui de Oscar Niemeyer do Conjunto Arquitetônico da Pampulha  
Fonte: CASTRIOTA, 1998, p.189

Segundo Magalhães e Andrade (1998, p.63), a urbanização da área interna do perímetro da Avenida Contorno só é finalizada na segunda metade da década de 1940 com o fim da Segunda Grande Guerra Mundial e do Estado Novo. Após este período, o crescimento urbano e demográfico de Belo Horizonte se torna cada vez mais intenso, principalmente em função do grande êxodo rural das populações do interior de Minas, o que fez a o número de habitantes da capital passar de 350 mil, em 1950, para 700 mil, no ano de 1960. Neste mesmo período, juntamente com a criação de uma série de instrumentos para acelerar ainda mais o crescimento econômico, é elaborado o primeiro Plano Diretor da cidade que abordava principalmente questões da sua estrutura física.

A partir da década de 1970, a verticalização e construção de arranha-céus no município se torna mais intensa e a malha urbana da capital vai se expandindo para os municípios vizinhos, dando origem à Região Metropolitana de Belo Horizonte. Aos poucos, a cidade vai ganhando as áreas da metrópole que se conhece hoje, tendo sua estrutura urbana e arquitetura modificada intensamente, principalmente em sua área central, chegando ao ponto de que

“(…) em menos de cem anos, alguns lugares fossem reconstruídos até quatro vezes, que seus espaços públicos fossem sistematicamente ocupados e privatizados, que suas árvores fossem cortadas, tudo em nome da modernidade e do progresso. A pressa em direção ao futuro fez que a cidade se esquecesse seus planejadores e seu início calcado sobre o rígido projeto e navegasse a deriva, sem norte (…)” (CARSALADE, 1998, p.16)

A partir da década de 80, com a redemocratização no Brasil, as administrações municipais de Belo Horizonte passaram a dispensar maiores cuidados para a cidade, sendo, a partir daí, implantadas importantes experiências de políticas públicas municipais, que se

traduziram em inúmeras legislações, planos e projetos, buscando proporcionar uma melhor qualidade de vida urbana e social para os cidadãos belo-horizontinos. Dentre estas políticas, encontra-se aquela que visava à preservação do patrimônio cultural edificado do município, tão desgastado e destruído pela sede de modernização que caracterizou a sua evolução urbana.

## 4.2 A atuação da administração municipal de Belo Horizonte na Preservação do seu Patrimônio Cultural

A sedução pelo novo e pelo moderno, baseadas em ideário modernizante, presentes na fundação de Belo Horizonte, levou à destruição quase completa do povoado Arraial de Curral Del Rei para dar lugar à cidade moderna. Conforme Andrade e Magalhães (1998, p.39), a destruição deste Arraial “marca o destino transitório” de Belo Horizonte, onde se “instala um processo de transformações que não permite que a cidade acumule memória”, de forma que “nem mesmo o projeto original chega a ser implantado sem mudanças”. Assim, as renovações constantes em busca da almejada modernização mostraram também sua fase perversa de destruição, pois:

“(…) a metrópole viu sua memória ser devorada, numa antropofagia irracional da qual hoje se lamenta e busca reverter, afinal seus ícones não pertencem ao passado, mas são patrimônio de toda uma civilização que um dia resolveu ocupar o vale do Ribeirão Arrudas, ao pé da Serra do Curral.” (CARSLADE, 1998, p.16)

Devido a esse ideário renovador, que aumentou com o desenvolvimento econômico e crescimento vertiginoso da região<sup>108</sup>, o patrimônio cultural de Belo Horizonte teve por muito tempo sua importância e significação negadas, retardando as políticas de preservação, principalmente na esfera municipal (FERES, 2002, p.19). Antes da atuação municipal tomar corpo, muitas foram as renovações, comandadas em sua maioria pelos grupos privados, que destruíram grande parte do acervo cultural da cidade (ANDRADE, 2002, p.170). A criação do órgão estadual (IEPHA), apesar de refletir a dominância do poder Estadual no que tangia as ações de cunho municipal, foi de grande importância para a preservação de ícones da paisagem belo-horizontina, como o Palácio da Liberdade (FERES, 2002, p.20).

<sup>108</sup> A cidade de Belo Horizonte, projetada para abrigar cerca de 250.000 pessoas, em pouco mais de cem anos de existência teve sua população aumentada quase dez vezes além do planejado.

Foi nos anos de 1980 que se iniciou o movimento de consolidação da política municipal de proteção do patrimônio cultural em Belo Horizonte. Esta consolidação aconteceu após muitas perdas, desencadeadas principalmente pelo franco adensamento populacional e a verticalização das edificações a partir da década de 1970, tendo como fato impulsionador a demolição, em 1983, do Cine MetrÓpole, antigo Teatro Municipal. Todo o processo que culminou na demolição da edificação gerou a “mais ampla manifestação pela preservação do patrimônio cultural da cidade” e revelou “aspectos que seriam decisivos na formação das políticas de proteção” (ANDRADE, 2002, p.171).

Assim, em julho de 1984 foi estabelecida a Lei 3.802, organizando a Proteção do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte e tendo uma estrutura muito parecida com o Decreto federal de 1937. Nesta lei foi instituído o tombamento no nível municipal, estabelecendo a inscrição dos bens tombados em quatro livros de tomo, que ficariam sob a guarda da Secretaria Municipal de Cultura e Turismo (SMCT). Em seu artigo 28, esta lei cria o Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município (CDPCM-BH), vinculado originalmente à SMCT, antecipando-se à Constituição Federal de 1988, que estabelece a municipalização da preservação. O Conselho é composto por representantes de vários setores da administração pública municipal e da sociedade civil organizada, cabendo a ele a organização da proteção e conservação do patrimônio cultural do município, trabalhando em conjunto com o órgão municipal responsável pela preservação da memória urbana na cidade, atualmente representado pela Diretoria de Patrimônio Cultural (DIPC) da Fundação Municipal de Cultura (FMC).

Apesar de ter sido regulamentado em 1984, tendo seus membros definidos nesta ocasião, o Conselho se reuniu apenas esporadicamente até o final daquela década (ANDRADE, 2002, p.171). O Regimento Interno do Conselho foi publicado em 1986. Já, em 1990, através da publicação na Lei Orgânica do Município, o CDPCM-BH realizou vinte e nove tombamentos<sup>109</sup>, que “em sua maioria eram de prédios públicos e áreas de preservação ambiental” (FERES, 2002, p.20). Segundo Feres (2002, p.20-21), em 1993 as reuniões do Conselho passaram a ser públicas, “fato que gerou um cenário mais democrático para as reuniões”, havendo o início da prática vanguardista em Belo Horizonte denominada:

“negociação urbana’, que marca um período da gestão municipal (...) e consiste na concessão de construção em área previamente tombada ou de

---

<sup>109</sup> Ver artigo 224 da Lei Orgânica do Município de Belo Horizonte, de 21 de março de 1990.

interesse de preservação, em troca de algum benefício para a região na qual a obra será executada. Esta negociação desencadeou um novo tipo de marketing institucional no mercado imobiliário e incentivou a instituição de uma prática preservacionista que dialoga com o mercado, ao invés de simplesmente negá-lo”

A utilização das Negociações Urbanas foi muito importante durante algum tempo, como instrumento de diálogo inicial entre os interesses da política do CDPCM-BH e os interesses dos proprietários, mostrando que era possível o investimento particular para a preservação do bem tombado. Entretanto, com o tempo, este instrumento veio a ser restringido pelo Conselho, na medida em que as diretrizes de proteção das edificações iam se tornando mais rígidas em direção à uma maior garantia de integridade dos valores culturais dos imóveis. De acordo com Andrade, a utilização das Negociações Urbanas fez parte das etapas necessárias para o amadurecimento das dinâmicas de proteção do patrimônio cultural em Belo Horizonte, inserindo-se “em um processo de ampliação dos conceitos fundamentais do patrimônio e de sua gestão”( ANDRADE, 2002, p. 177).

Desde 1994, quando aconteceram as primeiras ações neste sentido, até os dias de hoje, um dos fundamentos da política de proteção dos bens culturais na cidade são os Conjuntos Urbanos<sup>110</sup>, que segundo o Anexo I da Deliberação 01/2005 do CDPCM, são:

“(...) áreas definidas com o objetivo de se proteger lugares representativos da cidade, denominados espaços polarizadores, onde são encontradas ambiências, edificações ou mesmo conjunto de edificações que apresentam expressivo significado histórico e cultural. Os espaços polarizadores dos conjuntos urbanos destacam-se por desempenharem uma função estratégica e simbólica na estruturação e compreensão urbana”.<sup>111</sup>

A política de preservação, tendo como um dos fundamentos os Conjuntos Urbanos, mostra a ampliação em Belo Horizonte do próprio conceito de patrimônio, tratada no Capítulo I desta pesquisa, pois os Conjuntos são entendidos como ambiências urbanas a serem conservadas, se desvinculado totalmente do conceito de monumento cultural preservado isoladamente e se aproximando do conceito atual de patrimônio ambiental urbano. Esta percepção dos conjuntos como incorporadores do conceito de patrimônio

---

<sup>110</sup> Segundo Feres (2002, p.130) os primeiros tombamentos de Conjunto aconteceram no ano de 1994, quando foram tombados onze conjuntos na área central de Belo Horizonte. Através de informações obtidas na DIPC, em março 2009, atualmente são quatorze Conjuntos Protegidos, sendo eles: 1) Conjunto Urbano Avenida Afonso Pena e adjacências; 2) Conjunto Urbano Avenida Álvares Cabral e adjacências; 3) Conjunto Urbano Avenidas Carandaí-Alfredo Balena e adjacências; 4) Conjunto Urbano Bairro Floresta; 5) Conjunto Urbano Bairro Santo Antônio; 6) Conjunto Urbano Praça da Liberdade - Avenida João Pinheiro e adjacências; 7) Conjunto Urbano Praça Hugo Werneck e adjacências 8) Conjunto Urbano Praça Floriano Peixoto e adjacências; 9) Conjunto Urbano Praça Rui Barbosa e adjacências; 10) Conjunto urbano Rua da Bahia e adjacências; 11) Conjunto Urbano Rua dos Caetés e adjacências. 12) Conjunto Urbano da Praça Raul Soares e Olegário Maciel; 13) Conjunto Arquitetônico de Tipologia de Influência da Comissão Construtora; 14) Conjunto Arquitetônico Sylvio de Vasconcelos.

<sup>111</sup> Deliberação nº. 01/2005.

ambiental urbano, pode ser percebida na definição do perímetro estabelecida pela Deliberação de 2005, como a concordância de dois espaços, sendo eles:

**“Espaço de Valor Simbólico e/ou Polarizador:** é o espaço urbano que apresenta grande importância para a cidade, tanto por seu valor histórico-urbanístico (vinculado à planta original de Aarão Reis), quanto por seus espaços edificados que, ao longo do tempo, incorporaram-se no imaginário coletivo, na configuração da cena urbana e no cotidiano dos seus moradores.

**Espaço de Valor Urbanístico:** é o espaço que, apesar de possuir ainda o traçado original da cidade, apresenta uma ocupação bastante heterogênea, conformando um cenário urbano variado onde se localizam, em pequenos grupos ou isoladamente, edificações e/ou ambiências de valor histórico-arquitetônico específico. Tal espaço influencia e vincula-se diretamente - sob o aspecto histórico, visual ou ambiental - ao Espaço Simbólico que o polariza.”<sup>112</sup>

Essa gestão do patrimônio traz uma série de instrumentos de proteção e articula os órgãos responsáveis por esta proteção com outros órgãos da prefeitura, como a Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana<sup>113</sup> (SMARU) e a atual Secretaria Municipal da Cultura (SMC). Esta ação conjunta é considerada um fato positivo para a preservação do patrimônio, articulando-o ao planejamento municipal. Segundo Feres, “(...) hoje, a informação básica de determinado terreno expedida pela SMRU já contém informações sobre o grau de proteção e indica a necessidade de comparecimento no órgão responsável pela gestão do conjunto ou do imóvel” (FERES, 2002, p.21).

É importante fazer referência aos graus de proteção como forma de gestão dos Conjuntos Urbanos e dos bens tombados pelo município. De acordo com o Decreto de 2005, graus de proteção de imóveis inseridos em conjuntos urbanos se dividem em Edificações de Interesse Cultural (todas as edificações inseridas no conjunto), Edificações de Valor Especial (Registro Documental) e Edificações de Valor Polarizador e ou Simbólico (Tombamento Específico). Dentre os tombamentos ainda há graus de distinção, que dizem respeito ao Tombamento Integral e ao Tombamento Parcial. Também são diretrizes dos Conjuntos Urbanos e imóveis tombados o controle da altimetria, as diretrizes especiais de projeto, a normatização e regularização de engenhos publicitários (letreiros), marquises e toldos, além da instalação de antenas de telefonia<sup>114</sup>.

Outro tipo de área de proteção do patrimônio e da paisagem urbana no município de Belo Horizonte são as denominadas Áreas de Diretrizes Especiais (ADEs), que foram

<sup>112</sup> Deliberação nº. 01/2005.

<sup>113</sup> A Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana faz parte da Secretaria Municipal de Políticas Urbanas, conforme o art. 24 da Lei 9.011 de 1º de janeiro de 2005.

<sup>114</sup> Deliberação nº. 01/2005.

previstas na Lei de Uso e Ocupação do Solo e no Plano Diretor de 1996. De acordo com Araújo *et al*, as ADEs são:

“Área definida no perímetro da cidade que necessite da intervenção diferenciada do Poder Público em função das suas potencialidades ecológicas, sociais, culturais, ambientais e da vontade social predominantes à época de sua instituição” (ARAÚJO et al, 2002, p. 105)

Em Belo Horizonte também existe alguns incentivos à preservação dos imóveis tombados, inseridos ou não nos Conjuntos Urbanos. São eles<sup>115</sup>:

- **Isenção de IPTU:** instrumento aplicável em bens com tombamento específico, isolado ou em conjunto, após uma vistoria anual dos técnicos da DIPC, que ao comprovarem o bom estado de conservação do imóvel comunicam ao órgão responsável pelo recolhimento do tributo, que concede a isenção. O dinheiro que o proprietário deixa de gastar com a isenção do IPTU deve ser utilizado para a manutenção do imóvel para que ele possa usufruir deste benefício anualmente.
- **Transferência do Direito de Construir:** Consiste basicamente na possibilidade de transferência para outro imóvel ou outros imóveis, daquela parcela de potencial construtivo que o tombamento e as diretrizes de proteção impedem o uso no imóvel de origem.
- **Leis de Incentivo:** possibilitam o financiamento da recuperação de imóveis tombados através da instância federal (Lei Rouanet), estadual (Lei Estadual de Incentivo à Cultura) e municipal (Lei Municipal de Incentivo à Cultura).
- **Linhas de créditos:** são financiamentos promovidos pela iniciativa privada para a promoção da manutenção ou recuperação de imóveis tombados, como é o caso dos financiamentos promovidos pela Câmara dos Dirigentes Lojistas (CDL) para a recuperação e adequação de lojas comerciais às diretrizes de preservação do patrimônio.
- **Atelier de Acompanhamento de Projetos:** formado por arquitetos restauradores da DIPC, atua na elaboração de anteprojetos de restauração e acompanhamento de obras em imóveis tombados, ou na assessoria técnica a arquitetos que estão desenvolvendo projetos em imóveis tombados, tudo sem custos para os proprietários.

<sup>115</sup> Informações obtidas através de entrevista concedida por Michele Abreu Arroyo, diretora da DIPC, em outubro de 2008.

## 4.3 Análise da aplicação da Transferência do Direito de Construir em Belo Horizonte

### 4.3.1 Histórico e análise da Documentação legal que trata da TDC em Belo Horizonte

No município de Belo Horizonte, o instrumento da TDC é previsto pela primeira vez na **Lei Orgânica de 1990**. A TDC, nesta lei, está entre os instrumentos de planejamento urbano citados no artigo 185 e tem suas condições de aplicação previstas de maneira superficial em seu artigo 191, porém com muitos parâmetros que seriam seguidos e estabelecidos com maiores detalhes em leis posteriores. De acordo com Valéria Braga, a iniciativa de utilização deste instrumento em Belo Horizonte partiu da Câmara Municipal na elaboração a Lei Orgânica.<sup>116</sup>

Em 1994 foi disposta também pela Câmara Municipal uma Lei Específica para regulamentação da TDC: **Lei nº. 6706**, de 5 de agosto. Esta lei regulamenta o instrumento previsto na Lei Orgânica, aprofundando mais em detalhes essenciais no que concerne às suas formas de aplicação, porém ela não chegou a ser aplicada, sendo revogada posteriormente.

Em 1996, o instrumento foi previsto na legislação urbanística que pode ser considerada a mais importante do município, o **Plano Diretor** (Lei 7.165/96 modificada pela Lei 8137/00). E posteriormente, teve na **Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo** (Lei 7.166/96 modificada pela Lei 8137/00) também de 1996, a complementação que faltava referente à espacialização das áreas passíveis de recepção e geração de TDC através do zoneamento da cidade<sup>117</sup>.

Contudo, somente em junho de 1998 se deu a aprovação da **Lei Específica** (Decreto 9.616/98) que regulamentou o capítulo do Plano Diretor que dispõe sobre a TDC e também revoga o Decreto de 1994. Este decreto apresenta novas considerações e maior detalhamento do instrumento, estabelecendo as suas condições e formas de aplicação, além de sua operacionalização. Apesar de ser considerado defasado pelos gestores municipais, necessitando ser atualizado de forma a adequar-se aos procedimentos adotados

---

<sup>116</sup> Informações obtidas através de entrevista concedida por Valéria Braga Penha, chefe do Gabinete da Secretaria Municipal Adjunta de Regulamentação Urbana e coordenadora da CPTDC à autora em outubro de 2008.

<sup>117</sup> Um estudo mais aprofundado sobre a Lei Orgânica, Plano Diretor e a Lei de Uso e Ocupação do Solo de Belo Horizonte em seus pontos voltados para o Patrimônio Cultural, pode ser encontrado em: PINHEIRO, 2006, p 62-78.

ultimamente pela PMBH<sup>118</sup>, até hoje, o Decreto de 1998 é o mais importante e utilizado no que tange o instrumento da TDC em Belo Horizonte. Em função disto, aqui será analisado mais profundamente este Decreto, juntamente com análises de proposições que o complementam e estão presentes no Plano Diretor de 1996, bem como nas atualizações em portarias e resoluções posteriores a 1998.

No Decreto de 1998 não há uma definição do que seja a TDC, valendo assim a definição do instrumento presente no Plano Diretor de 1996: “Transferência do Direito de Construir é o direito de alienar ou de exercer em outro local o potencial construtivo previsto na Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo que não possa ser exercido no imóvel de origem”<sup>119</sup>. Esta definição é muito parecida com as demais até aqui apresentadas, entretanto mostra-se mais específica ao vincular o potencial não utilizável àquele previsto na Lei Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo.

Os imóveis que originam o potencial construtivo a ser transferido são denominados no Decreto de 1998 como **imóveis geradores** e divididos nas três categorias listadas abaixo:

Imóveis **tombados** ou incluídos em **Conjuntos Urbanos Tombados** que sofram restrições em exercer todo o potencial construtivo definido pela Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo, condicionados à comprovação do bom estado de conservação, mediante laudo técnico feito pelo órgão municipal responsável pelo patrimônio cultural (órgão que no momento é a DIPC).

Imóveis com **cobertura vegetal** e classificados como ADE, em que haja interesse público de preservação ambiental definido pelo Conselho Municipal de Ambiente (COMAM) e baseado em parecer técnico da Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SMMA).

Imóveis destinados à implantação de **programas habitacionais** e que estejam classificados com Zona de Especial Interesse Social 2 (ZEIS-2)<sup>120</sup>.

---

<sup>118</sup> Esta adequação vem sendo buscada através de uma Minuta de Decreto que ainda não foi aprovada pela Câmara Municipal. Esta Minuta traz alterações de ordem técnica referente ao Decreto de 6706/1998, “visando eliminar exigências desnecessárias e simplificar os procedimentos” (Justificativa contida na Minuta que foi disponibilizada pelo Gabinete da SMARU). Uma cópia desta minuta encontra-se no Anexo A

<sup>119</sup> Lei 7.165/98, artigo 60.

<sup>120</sup> **ZEI-2** – Segundo a Lei 7.166/95, artigo 12, inciso II, “são as regiões não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas, nas quais há interesse público em promover programas habitacionais de produção de moradias, ou terrenos urbanizados de interesse social”.

Não são mencionados neste decreto os imóveis que não poderão ser geradores de potencial, como foi feito no Plano Diretor. Apenas é mencionado que “áreas não passíveis de serem parceladas, pela legislação urbanística, não são consideradas para efeito de Transferências do Direito de Construir”<sup>121</sup>, à semelhança das áreas definidas como “non aedificandae” estabelecidas no Plano Diretor. Como o Decreto vem a complementar as considerações feitas pelo Plano Diretor, vale ressaltar que os outros imóveis impedidos de originar TDC são os desapropriados ou adquiridos por usucapião e os imóveis públicos ou privados obtidos por doação.

Nos imóveis passíveis de recepção de potencial construtivo, denominados **receptores**, foram acrescentados aos determinados no Plano Diretor, aqueles localizados em áreas receptoras previstas nos Conjuntos Urbanos Protegidos, respeitando as diretrizes de tais conjuntos. No decreto, a área de recepção delimitada pela Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo, é aquela classificada como Zona de Adensamento Preferencial (ZAP)<sup>122</sup>. Reafirmando o que foi previsto no Plano Diretor, também são considerados imóveis receptores os que fazem parte de projeto específico de Operação Urbana e os localizados no entorno do imóvel gerador, em zona contínua àquele imóvel, respeitando as diretrizes de proteção dos Conjuntos Urbanos tombados e ADEs e nunca se localizando em Zona de Adensamento Restrito (ZAR)<sup>123</sup>.

O decreto esclarece também que os imóveis classificados como Zona de Proteção (ZP)<sup>124</sup>, situados em áreas em que “haja interesse público na proteção ambiental e na preservação do patrimônio histórico, cultural, arqueológico ou paisagístico”<sup>125</sup>, somente poderão receber transferência do direito de construir da mesma zona após parecer técnico favorável da SMMA, aprovado pelo COMAM e, em caso de estarem em área tombada, aprovado pelo CDPCM- BH. Quando se refere ao uso do instrumento para imóveis em condomínio, o decreto estabelece que a transferência deve ficar condicionada à concordância de todos os proprietários, tanto para imóveis receptores, quanto para imóveis geradores.

---

<sup>121</sup> Decreto 9.616/98, art. 2º, §1º.

<sup>122</sup> **ZAP** - Segundo a Lei 7.166/96, artigo 10 “são as regiões passíveis de adensamento, em decorrência de condições favoráveis de infra-estrutura e de topografia.”

<sup>123</sup> **ZAR** Segundo a Lei 71666, artigo 8, “são as regiões em que a ocupação é desestimulada, em razão de ausência ou deficiência de infra-estrutura de abastecimento de água ou de esgotamento sanitário, de precariedade ou saturação da articulação viária interna ou externa ou de adversidade das condições topográficas.”

<sup>124</sup> **ZPs** - Segundo a Lei 7166/96, artigo 7, “são as regiões sujeitas a critérios urbanísticos especiais, que determinam a ocupação com baixa densidade e maior taxa de permeabilização, tendo em vista o interesse público na proteção ambiental e na preservação do patrimônio histórico, cultural, arqueológico ou paisagístico”.

<sup>125</sup> Lei nº. 7.165/96 Art. 52.

Para que a aplicação deste instrumento não crie transtornos na área receptora, tanto o Decreto de 1998, como o Plano Diretor estabelecem um limite máximo de recepção de potencial transferido. Este limite é de 20% da área permitida a ser edificada no terreno receptor, segundo o coeficiente de aproveitamento fixado pela Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo. Em caso de Operação Urbana, esse limite poderá exceder 20%, por meio de determinação em lei específica para cada operação. Conforme o Plano Diretor, o potencial construtivo recebido não poderá ser objeto de nova transferência, tornando-se vinculado ao imóvel receptor.

De acordo com o Decreto de 1998, na aplicação da TDC devem-se observar todas as limitações impostas pela Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo, como o coeficiente de aproveitamento por ela estabelecido, sendo transferida apenas a área correspondente ao “impedimento construtivo imposto pelo interesse público de preservação ambiental e cultural ou pela necessidade de implantação de programa habitacional”<sup>126</sup>. Defini-se também que para os imóveis dotados de cobertura vegetal, quando edificados, a área transferida deve ser calculada a partir da área líquida do projeto arquitetônico<sup>127</sup> ou do levantamento para regularização<sup>128</sup>. Agora, se o imóvel não possuir edificação, o cálculo deverá ser feito a partir da área do lote ou terreno passível de parcelamento. No caso de imóveis destinados à implantação de programas habitacionais, há um limite de transferência, que é de 50% da área do terreno gerador, excluindo-se as áreas não parceláveis.

Já os imóveis tombados ou incluídos em Conjuntos Urbanos Tombados, quando a restrição for do volume ou integral, o cálculo deverá ser feito a partir da área líquida cadastral da edificação e nos demais casos, a partir da área líquida do projeto arquitetônico ou levantamento usado na regularização. Quando se trata de imóveis tombados e com possibilidade legal de acréscimo, é oferecida a opção de transferência total do saldo da área líquida a ser transferida, desde que mantenham a mesma área construída e as características da edificação objeto de tombamento.

---

<sup>126</sup> Decreto 9.616/98 Art. 4º, caput e § 3º.

<sup>127</sup> Segundo o glossário da Lei 7.166/96, área líquida edificada é a “área total edificada, deduzidas as áreas não computadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, conforme previsto no texto legal”.

<sup>128</sup> Somente após a “Baixa de Construção” e “Habite-se”.

O Decreto analisado ainda estabelece que o processo da TDC ocorra na Secretaria Municipal de Atividades Urbanas<sup>129</sup>, onde deverá ser expedida a Certidão de Transferência do Direito de Construir (CTDC) para o imóvel gerador, efetuada a transferência do direito de construir mediante autorização dos proprietários do imóvel gerador e receptor, emitida uma certidão a cada transferência, além de ser mantido o cadastro de todas as certidões emitidas e todas as transferências efetuadas.

O Decreto de 1998 estabelece que o cálculo e o controle da TDC deverão realizar-se utilizando uma unidade de transferência denominada UTDC (Unidade de Transferência do Direito de Construir), estabelecido a partir da relação da área transferida ou recepcionada pelo valor venal do metro quadrado<sup>130</sup> do imóvel envolvido gerador ou receptor. Desta forma é mantida uma equivalência entre os valores do potencial construtivo, independente do local ou do valor do solo urbano, não havendo prejuízos para nenhuma das partes. Segue o artigo 6º do Decreto 9.616/1998, onde se encontram as fórmulas para o cálculo das UTDCs:

Art. 6.º - O cálculo da transferência do direito de construir será feito com a utilização das seguintes fórmulas:

I - para se calcular o número de UTDCs provenientes do imóvel gerador:

$$UTDC = \frac{AT(m^2) \times VG \text{ (reais/m}^2\text{)}}{R\$1.000}, \text{ em que:}$$

AT é o saldo da área líquida transferível e  
VG é o valor venal do metro quadrado do imóvel gerador.

II - para se calcular o número de UTDCs correspondentes ao imóvel receptor:

$$UTDC = \frac{AR(m^2) \times VR \text{ (reais/m}^2\text{)}}{R\$ 1.000}, \text{ em que:}$$

AR é a área líquida adicional a ser edificada e  
VR é o valor venal do metro quadrado do imóvel receptor.

Em agosto, também do ano de 1998, foi instituída a Comissão Permanente de Transferência do Direito de Construir (CPTDC), através da **Portaria 3605/98**, devido à “necessidade de estabelecer rotinas para a aplicação do Decreto nº 9.616/98”, em vistas do

<sup>129</sup> Em janeiro de 2005, a Lei nº. 9.011, que “dispõe sobre a estrutura organizacional da Administração Direta do Poder Executivo e dá outras providências”, estabeleceu que a Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana (SMARU) assumisse a função de gerir a TDC no lugar da então Secretaria de Atividades Urbanas que foi extinta nesta ocasião.

<sup>130</sup> Segundo o Decreto 9.616/98, § 1º, para o cálculo do valor venal do metro quadrado do imóvel envolvido na TDC deverá ser utilizada como referência a Planta de Valores Imobiliários usada para cálculo do Imposto sobre Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis - ITBI.

“caráter inovador e múltiplo deste instrumento, envolvendo vários órgãos”. Esta Comissão ficou vinculada a atual Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana (SMARU) e é muito importante na operacionalização do instrumento da TDC em Belo Horizonte.

Em 2007, a CPTDC, através da **Resolução de 16 de janeiro de 2007**<sup>131</sup>, alterou a rotina de cálculo e controle da TDC presente no artigo 5º e 6º do Decreto de 1998, desvinculando desta as UTDCs. Segundo Valéria Braga, esta alteração ocorreu porque a UTDC foi criada com o objetivo de ser “um tipo de valor imobiliário que pudesse ser comercializado livremente no mercado” e como não conseguiram “operacionalizar o instrumento desta forma, de maneira segura e sem possibilidade de falsificações”<sup>132</sup>, optaram por vincular o instrumento somente ao lote e não mais a uma unidade “virtual”. Outro motivo que levou à supressão da UTDC do cálculo foi a desatualização do valor das UTDCs que os imóveis geradores tinham em saldo a cada novo reajuste da tabela de ITBI, que sugere o valor da Área Isótima<sup>133</sup> a que pertence o terreno gerador.

Portanto, após a Resolução de 2007 não foi mais necessária a utilização de fórmula para cálculo das UTDCs quando o imóvel gerador gera potencial, pois os saldos de potencial construtivo destes imóveis passaram a ser arquivados em metros quadrados de área líquida transferível (AT) e não mais em UTDCs. Os imóveis que tinham gerado potencial construtivo antes de 2007 e ainda possuíam saldo, tiveram estes saldos em UTDCs convertidos em AT, para arquivamento e controle<sup>134</sup>.

Uma “nova” fórmula baseada na equivalência daquela presente no Decreto de 1998<sup>135</sup> passou a ser utilizada sempre que há uma nova transferência de potencial construtivo, seja ela parcial ou total. Nesta “nova” fórmula utiliza-se o valor venal do metro quadrado do terreno gerador (VG), bem como o valor venal do metro quadrado do imóvel receptor (VR) e a área líquida adicional (AR) que o proprietário do imóvel receptor

---

<sup>131</sup> Esta resolução encontra-se no Anexo B.

<sup>132</sup> Citação retirada de entrevista escrita concedida à autora por Valéria Braga Pena, chefe do Gabinete da SMARU e coordenadora da CPTDC, em outubro de 2008.

<sup>133</sup> Área Isótima é a área no município de Belo Horizonte onde o valor venal do metro quadrado é o mesmo. Esta decisão é tomado através de um mapeamento específico e tem os valores venais atualizados constantemente.

<sup>134</sup> As conversões de UTDC e AT foram feitas da seguinte forma:  $AT = UTDC \times 1000 / VG$

<sup>135</sup> Equivalência:

Se UTDCs geradas = UTDCs recebidas

Então se conclui que:  $AT \times VG / 1000 = AR \times VR / 1000$

$AT \times VG = AR \times VR$

deseja edificar<sup>136</sup>, para calcular a área líquida transferível (AT) pelo imóvel gerador para um determinado caso:

$$AT(m^2) \times VG(\text{reais}/m^2) = AR(m^2) \times VR(\text{reais}/m^2)$$

$$AT (m^2) = \frac{AR(m^2) \times VR(\text{reais}/m^2)}{VG(\text{reais}/m^2)}$$

Os procedimentos para a aplicação da TDC em BH foram previstos de forma superficial no Decreto de 1998, entretanto com a prática de utilização deste instrumento pelos órgãos municipais envolvidos estabeleceu-se uma rotina de operacionalização, que acabou por ser regulamentada pela SMARU em abril de 2006, **através da Portaria SMARU nº. 001**. Tal portaria determina a maior parte da operacionalização do instrumento da TDC em Belo Horizonte. Sua análise, bem como maiores detalhes sobre a operacionalização do instrumento da TDC em Belo Horizonte, encontram-se no Apêndice B desta pesquisa.

### 4.3.2 A aplicação da TDC em Belo Horizonte

Em Belo Horizonte, até junho de 2008<sup>137</sup>, deram entrada na Prefeitura cinquenta e oito processos solicitando a TDC, de acordo com “Controle de Processos de Transferência do Direito de Construir” disponibilizado pela Assessoria do Gabinete da SMARU. O primeiro processo deu entrada na PMBH em 1996, entretanto até o ano 1999 nenhum dos processos solicitando a TDC tiveram como resultado a transferência de potencial. Neste período apenas oito processos foram protocolados e destes, seis foram indeferidos, não obtendo a Certidão de TDC por motivos como: o péssimo estado de conservação, a falta de regularização do imóvel, ou solicitação de transferência de potencial de



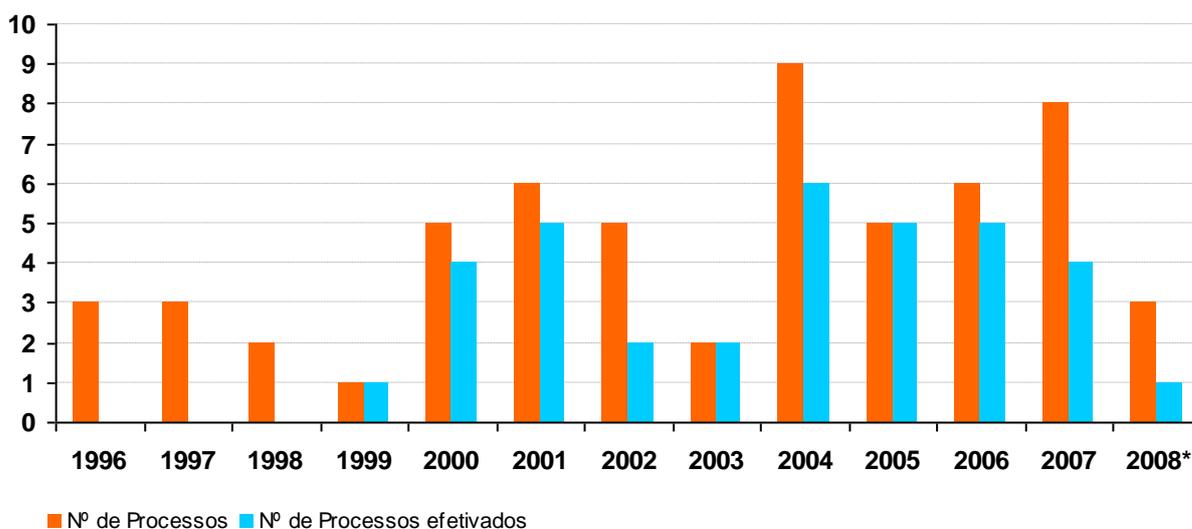
**Figura 113:** Imóvel na Rua dos Caetés com dois processos de 1997 para gerar TDC. Os processos foram indeferidos pelo péssimo estado de conservação do bem e por se tratar de pedido de TDC para duas salas, o que não é permitido.

<sup>136</sup> É importante ressaltar que conforme Decreto 9.616/98 Art. 3º, § 2º o valor da AR não pode ultrapassar os 20% da área edificável no terreno, baseado no coeficiente de aproveitamento estabelecido pela Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo para a região onde se encontra o imóvel receptor.

<sup>137</sup> As últimas atualizações dos dados sobre a aplicação da TDC junto à PMBH ocorreram em julho de 2008.

salas de um prédio e não dele inteiro (Figura 113). Estes primeiros processos ocorreram ainda sobre a vigência da Lei de 1994 (que foi revogada) e também do Plano Diretor, sendo que a partir do Decreto de 1998 os processos começaram a ter efetividade, não havendo mais casos de indeferimento<sup>138</sup>. Isso se deve principalmente a um maior esclarecimento aos interessados sobre as condições de aplicação do instrumento neste último Decreto.

Assim, cronologicamente, observa-se que foi somente a partir de 1999 que deram entrada processos que posteriormente seriam efetivados. A primeira transferência de potencial construtivo só aconteceu mesmo em 2001, ou seja, cinco anos após o início dos processos. A partir de então, foi constante a crescente entrada de processos que seriam efetivados de fato, havendo alguns picos de aumento, como nos anos de 2004 e 2007, de acordo com o observado no Gráfico na próxima página:



\* Dados coletados até o mês de junho de 2008

**Figura 114:** Gráfico com a Cronologia de entrada e efetivação de processos de TDC em BH  
**Fonte:** Gráfico Construído a partir de dados retirados do “Controle de Processos de Transferência do Direito de Construir”

A grande maioria dos imóveis com processo para gerar potencial construtivo em Belo Horizonte são tombados, destinados à preservação cultural e ou histórica, tratando-se principalmente de edificações que compõem os Conjuntos Urbanos protegidos pelo Município. O único imóvel não tombado pelo município, nem em conjunto, nem,

<sup>138</sup> Todos os dados quantitativos foram retirados em junho de 2008 do “Controle de Processos de Transferência do Direito de Construir” disponibilizado pela Acessória do Gabinete da SMARU.

isoladamente, que gerou potencial enquadrado no inciso III do artigo 61 do Plano Diretor por ser “sujeito a formas de acautelamento e preservação (...) que restrinjam o potencial construtivo”. Este imóvel não era considerado de valor cultural ou histórico, mas sofria de impossibilidade de exercer seu pleno potencial por estar localizado ao lado de imóvel tombado (Igreja Santa Efigênia – Figura 115), que exige restrições de altimetria e afastamento para sua preservação. Para a geração de TDC neste imóvel, que na verdade era um lote vazio, foi necessária a elaboração um projeto arquitetônico que demonstrasse o máximo potencial construtivo permitido para ele após as restrições, possibilitando assim o cálculo da área passível de ser transferida.



Figura 115: Igreja Santa Efigênia com destaque para o terreno vizinho que gerou TDC

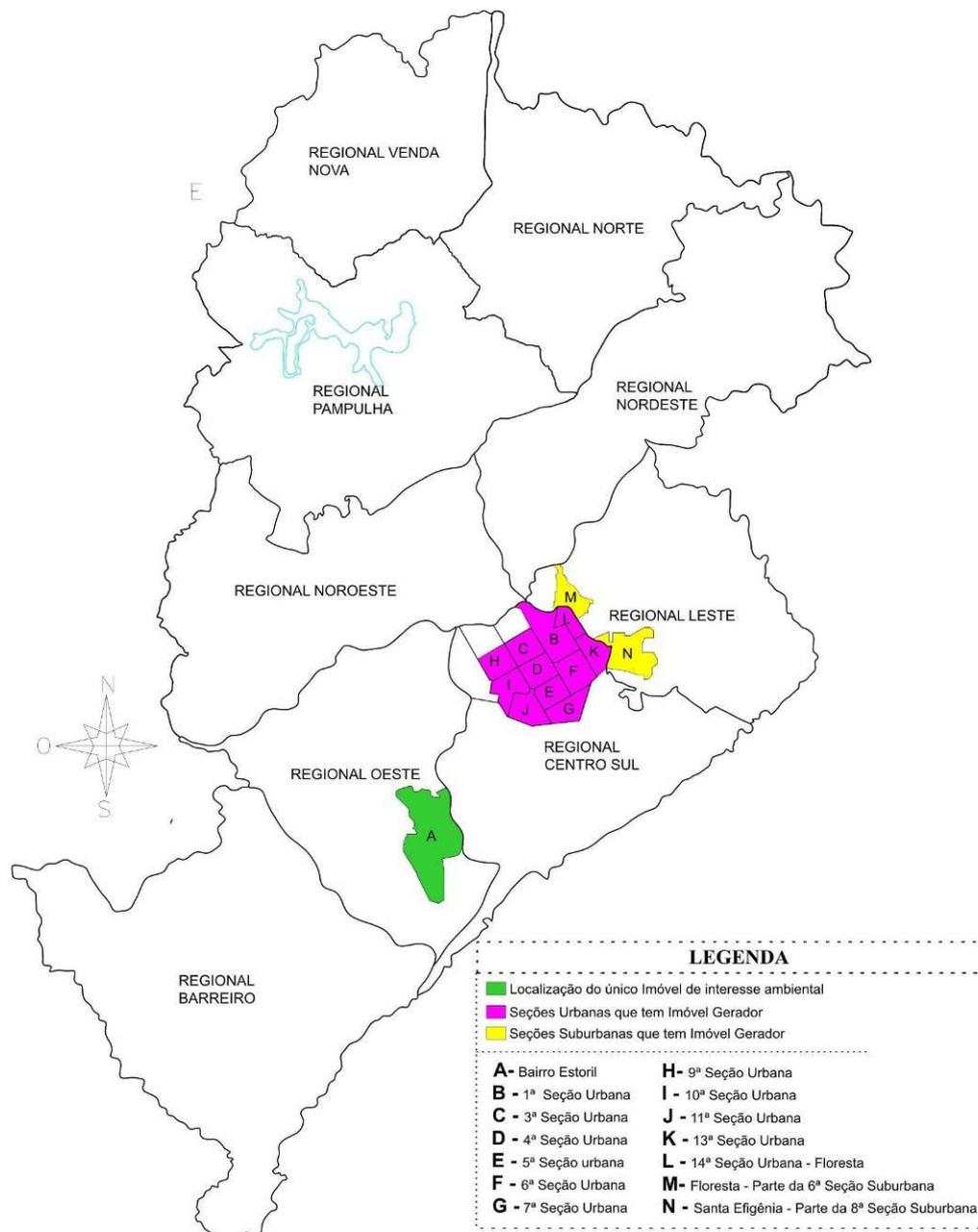
Dos cinquenta e oito processos que deram apresentados à prefeitura até junho de 2008, apenas um era de imóvel que gerou potencial por se enquadrar na categoria de bens com restrições devido a sua cobertura vegetal. Este exemplar localiza-se no Bairro Estoril (Regional Oeste) na ADE Buritis, que é de interesse ambiental. Seu processo de TDC deu entrada em 2002, porém não foi efetivada nenhuma transferência até a última pesquisa, apesar do bem possuir um saldo de AT de quase 2000 (dois mil) metros quadrados. O instrumento, até a última pesquisa junto à prefeitura, não foi utilizado para fins de implantação de programas habitacionais como previsto no Decreto de 1998. De acordo com Valéria Braga, a aplicação do instrumento para fins exceto o de preservação do patrimônio cultural, não se tornou viável tecnicamente em Belo Horizonte principalmente pela falta de pessoal habilitado para se ocupar com as medidas necessárias de aplicação do instrumento nas outras secretarias envolvidas. Outro motivo da falta de utilização da TDC para fins de preservação ambiental, enfatizado na justificativa da “Minuta de Decreto” que visa atualizar o Decreto de 1998, é a limitação da geração de potencial apenas àqueles imóveis classificados como ADE de interesse ambiental.

Os imóveis de interesse cultural que geraram potencial construtivo localizam-se em sua totalidade na região mais central de Belo Horizonte, onde o traçado urbano é mais antigo, especificamente na Regional Centro-Sul e Leste (Figura 116). Tanto que todos eles

estão inseridos nas denominadas Seções Urbanas e Suburbanas, que são as divisões da cidade estabelecidas na época da planta oficial de construção da nova capital (Figura 107). Esta planta reparte em oito Seções Urbanas a área interna do perímetro da Avenida Contorno e em quatorze Seções Suburbanas a área em volta deste perímetro<sup>139</sup>. Assim, por ter uma história de formação que data de mais de um século, é nesta região de Belo Horizonte onde se encontram a maior parte dos Conjuntos Urbanos protegidos e do acervo do patrimônio cultural edificado do município.

---

<sup>139</sup> A denominação de Seções Urbanas e Seções Suburbanas ainda é utilizada de maneira oficial pelos Cartórios e pela Prefeitura de Belo Horizonte, entretanto as mesmas Seções Urbanas e Suburbanas possuem nomenclaturas populares, que dizem respeito à forma como a população identifica aquele local em seu dia a dia. Um exemplo disso é o Bairro conhecido como Floresta que encontra parte inserido na 14ª Seção Urbana (dentro do perímetro da Avenida do Contorno) e parte inserido na 6ª Seção Suburbana (fora do perímetro da Avenida do Contorno).



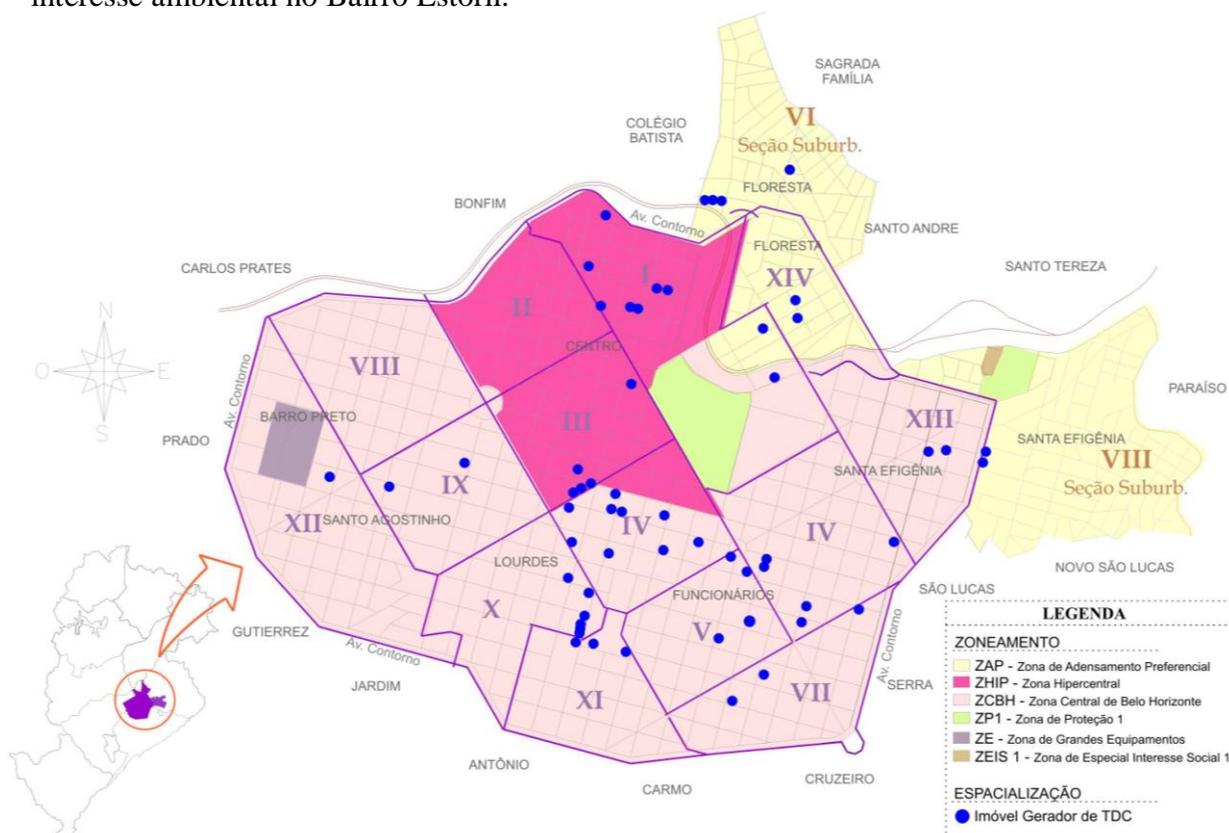
**Figura 116:** Mapa do Município de Belo Horizonte dividido sobre Regionais Administrativas e com áreas (Bairros, Seções Urbanas e Suburbanas) que geraram TDC até junho de 2008

Fonte: Dados do Controle de processos de TDC sobre Mapa de Bairros da PMBH

**MAPA SEM ESCALA**

Por estarem na região central de Belo Horizonte, os imóveis geradores de interesse de preservação cultural localizam-se, em sua maioria, no Zoneamento o qual a Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo denomina de Zona Central (ZC), mais especificamente em suas subdivisões Zona Hipercentral (ZHIP) e Zona Central de Belo Horizonte (ZCBH), como pode ser comprovado na Figura 117. Estas ZCs encontram-se no perímetro interno da Avenida do Contorno e são “regiões nas quais é permitido maior

adensamento demográfico e maior verticalização das edificações, em razão de infraestrutura e topografia favoráveis e da configuração de centro"<sup>140</sup>. Os imóveis geradores que se localizam fora do perímetro da Avenida Contorno estão em ZAP, inclusive o imóvel de interesse ambiental no Bairro Estoril.



**Figura 117:** Mapa da área central de BH com a espacialização dos imóveis que geraram TDC até junho de 2008, em seus respectivos zoneamentos.

**Fonte:** Dados do Controle de processos de TDC sobre Mapa da Lei 7166/96

#### MAPA SEM ESCALA

Devido às características definidas na Lei Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo, que estabelece para a ZCBH e ZHIP o maior Coeficiente de Aproveitamento da cidade (coeficiente igual a três), bem como outras variáveis econômicas, os imóveis da área central de Belo Horizonte possuem maior valorização no mercado imobiliário. Deste modo, o potencial construtivo que os imóveis tombados em áreas de ZCs não podem utilizar por razões preservacionistas, além de ser em quantidade geralmente elevada, dado o alto coeficiente de aproveitamento, também possuem um alto valor de venda devido à valorização econômica da área.

Todos os imóveis que geraram TDC são atualmente de propriedade privada e para a maioria de seus proprietários a utilização do instrumento é considerada uma forma de minimizar os prejuízos que consideram sofrer por não poder fazer intervenções físicas,

<sup>140</sup> Lei 7166/96, art. 11.

nem utilizar o valorizado potencial construtivo a que teriam direito caso o seu imóvel não fosse tombado<sup>141</sup>. De acordo com o Plano Diretor de Belo Horizonte, os imóveis “de propriedade pública ou que, em sua origem, tenham sido alienados pelo Município, pelo Estado ou pela União de forma não onerosa” não podem utilizar a TDC e é o que acontece nesta cidade, em quase todos os casos. A única exceção é um imóvel que atualmente é de propriedade do Minas Tênis Clube e que foi doado a esta entidade pelo poder público (Figura 118). O processo que solicitou a TDC da sede social do mesmo teve pareceres técnicos e da CPTDC contrários, entretanto houve uma autorização especial que partiu diretamente do gabinete da SMARU permitindo a emissão da Certidão de TDC. Este caso evidencia um conflito notório entre os agentes do Poder Público envolvidos na operacionalização da TDC, tanto que o processo do Minas Tênis Clube não tramita da mesma forma que os demais, atendendo a um trâmite especial e um controle também à parte, segundo Valéria Braga.



**Figura 118:** Sede Social do Minas Tênis Clube na Rua da Bahia, gerou TDC em 2001.

Quanto às tipologias dos imóveis tombados que geraram potencial construtivo, observou-se, através de visita a alguns deles e informações coletadas na DIPC, que há predominância de imóveis geradores caracterizados como ecléticos, variando entre bens com características da época da construção do município (os chamando modelos da Comissão Construtora), até os com características de sobrado eclético, chalés e elementos de Art-Nouveau ou neocoloniais<sup>142</sup> (Figuras 119 a 123). Isso se deve ao fato do ecletismo ter sido a primeira tipologia arquitetônica adotada em Belo Horizonte, sendo os imóveis assim caracterizados os mais antigos remanescentes na paisagem da região central deste município<sup>143</sup>. Foram observados, também, entre os imóveis que geraram potencial construtivo, alguns de construção mais recente classificados como Art Déco (Figuras 124 e

<sup>141</sup> Informações obtidas através de questionários enviados aos proprietários de imóveis geradores através de email, em maio de 2006 e em julho de 2008.

<sup>142</sup> Para maiores informações consultar CASTRIOTA, Leonardo Barci. *Arquitetura da Modernidade*. Onde há um maior detalhamento dos estilos arquitetônicos e dos seus períodos de predominância na cidade de Belo Horizonte.

<sup>143</sup> Como enfatizado anteriormente, pouco restou da arquitetura colonial que imperava na região onde foi construída a cidade de Belo Horizonte, podendo destacar como remanescente do Arraial de Curral Del Rei apenas o imóvel da antiga sede da Fazenda Leitão no Bairro Cidade Jardim, onde está instalado o Museu Abílio Barreto.

125), além dos modernos propriamente ditos marcados por obra residencial de Oscar Niemeyer e por prédio de três andares de Sylvio de Vasconcelos (Figuras 126 e 127).



**Figura 119:** Imóvel residencial eclético na Rua Paraíba, 866.



**Figura 120:** Imóvel comercial eclético na Rua da Bahia, 1416.



**Figura 121:** Imóvel eclético na Av. Cristóvão Colombo



**Figura 122:** Imóvel residencial eclético (neocolonial) na Rua Espírito Santo, 1920.



**Figura 123:** Imóvel residencial Art Decó na Av. Brasil, 1433.



**Figura 124:** Imóvel do Colégio Imaculada, Art Decó na Rua da Bahia, 1534



**Figura 125:** Imóvel do Instituto Isabela Hendrix, Art Decó na Rua da Bahia, 2020.



**Figura 126:** Imóvel Moderno na Rua da Bahia, 1723. Obra de Sylvio de Vasconcelos



**Figura 127:** Imóvel Moderno na Rua Bernardo Guimarães, 2751. Obra de Oscar Niemeyer

Mais da metade destes imóveis geradores transferiu potencial construtivo para, pelo menos, um receptor. Aqueles que não tinham transferido potencial até junho de 2008 tratavam-se de processos mais antigos, como os que foram indeferidos nos primeiros anos de aplicação do instrumento, ou eram processos que tinham dado entrada mais recentemente. Através de comparação dos dados do “Controle de Processos de TDC” de junho de 2008, com dados coletados por Pinheiro em 2006<sup>144</sup>, pôde ser constatado que nos últimos dois anos houve um grande aumento do número de transferências do direito de

<sup>144</sup> Pinheiro, 2006, p.62-79.

construir. Este aumento é muito significativo<sup>145</sup> e deveu-se principalmente ao aumento do número de TDCs realizadas por cada imóvel gerador. Antes, o imóvel que tinha efetivado maior número de transferências alcançou o número de dezenove, já em 2008, o imóvel que transferiu em maior número o fez para cinquenta receptores. Pôde-se observar que este aumento considerável de TDC se deu, principalmente, porque neste período imóveis que possuíam grande área a ser transferida (AT) realizaram transferências para imóveis que, obedecendo ao limite de recepção de 20% do potencial construtivo do terreno, não poderiam adquirir grandes áreas (ARs). Um destes casos é o do imóvel gerador do Instituto Isabela Hendrix, que será exposto no próximo item desta pesquisa.

Apesar do número elevado de TDCs efetivadas em Belo Horizonte, estas transferências ocorreram em pontos isolados da cidade e para regiões onde a recepção de potencial construtiva é permitida, salvo casos excepcionais em que aconteceram mudanças nos parâmetros estabelecidos pelo Decreto de 1998 no que diz respeito ao zoneamento dos imóveis receptores. Estes casos são os dos imóveis receptores de TDCs a partir de imóvel gerador envolvido na Operação Urbana do Conjunto Arquitetônico da Avenida Oiapoque, estabelecida pela Lei 8725/2003, e de um imóvel receptor localizado no Bairro Sion (ZA<sup>146</sup>), onde o potencial adquirido teve como fim a regularização das áreas de varandas que foram fechadas irregularmente, conforme concessão estabelecida na Lei nº. 9.074/2005, art. 26<sup>147</sup>.

A despeito dos casos mencionados acima, a grande maioria dos imóveis receptores estão em Zonas permitidas e incentivadas pela Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo, que são a ZAP e ZCBH, onde a infra-estrutura e a topografia são favoráveis para um maior adensamento. Seguindo os parâmetros impostos pelo Decreto de 1998, todas as transferências para a ZCBH vieram de imóveis localizados nesta mesma zona, por isso ali foi permitido o uso da TDC. Desta forma, a ZCBH, mesmo já possuindo um potencial construtivo alto devido ao seu coeficiente de aproveitamento igual a três, configurou-se

---

<sup>145</sup> Das setenta e seis TDC que PINHEIRO (2006, p.102) informou através de dados coletados até dezembro de 2005 passaram para 463 (quatrocentos e sessenta e três) TDC efetivadas até junho de 2008.

<sup>146</sup> **ZAs:** Segundo a Lei 7166/96, artigo 9º “são as regiões nas quais o adensamento deve ser contido, por apresentarem alta densidade demográfica e intensa utilização da infra-estrutura urbana, de que resultam, sobretudo, problemas de fluidez do tráfego, principalmente nos corredores viários.”

<sup>147</sup> A Lei nº. 9.074 de 18 de janeiro de 2005, "Dispõe sobre a regularização de parcelamentos do solo e de edificações no município de Belo Horizonte e dá outras providências", tratando deste assunto em seu art.26, transcrito abaixo:

"art. 26 - O fechamento de varanda construída irregularmente em edificação vertical poderá, no que se refere ao Coeficiente de Aproveitamento, ser regularizado alternativamente, também por meio da aquisição de Unidades de Transferência do Direito de Construir - UTDC.

Parágrafo único - As UTDC utilizadas para a regularização, de que trata o caput, poderão ser oriundas de imóveis tombados, situados em qualquer zoneamento."

como a região que mais recebeu potencial construtivo através da TDC, pois, devido à alta potencialidade construtiva, os 20% de recepção admitidos se transformam em AR também altas, o que possibilita uma melhor viabilidade de grandes empreendimentos conseqüente lucro do investidor.

De acordo com Valeria Braga, o acréscimo de somente 20% de potencial construtivo nos imóveis receptores e o fato de todo eles estarem de acordo com este e outros parâmetros estabelecidos no Decreto 9.616/98, art. 3<sup>a</sup>, a utilização da TDC não causou impactos no espaço urbano de Belo Horizonte. Para ela, também os acréscimos de 20% atrelados à localização isolada na cidade, não chegam a ser percebidos do ponto de vista urbanístico. O único caso que de certa forma trouxe um impacto urbano para uma área da cidade foi o de TDC dentro da Operação Urbana do Conjunto Arquitetônico da Avenida Oiapoque, que será tratada no próximo item desta pesquisa.

### **4.3.3 Alguns casos referência para exemplificação da aplicação do instrumento da TDC**

Em Belo Horizonte, até junho de 2008, foram apresentados na Prefeitura cinquenta e oito processos solicitando TDC, como foi aludido anteriormente, entretanto, destes processos houve dois casos em que o imóvel solicitando a geração de potencial era o mesmo de um processo anterior<sup>148</sup>. Assim, pode-se inferir que os cinquenta e oito processos equivalem a cinquenta e seis imóveis diferentes solicitando a TDC em Belo Horizonte. Destes, cinquenta e cinco<sup>149</sup> fazem parte do que denominamos patrimônio cultural edificado, que é o objeto de estudo da presente dissertação, tornando o estudo de cada um dos casos de aplicação da TDC muito extenso para uma pesquisa deste porte. Assim, optou-se por, através da ajuda dos agentes da prefeitura envolvidos na aplicação do instrumento da TDC, selecionar um número restrito de “casos referências” para serem estudados com maior detalhamento.

Destarte, foram selecionados cinco imóveis que, segundo os agentes da prefeitura, abrangem diferentes aspectos práticos da utilização da TDC em Belo Horizonte e podem, de uma maneira geral, mostrar como vêm sendo tratados os imóveis objeto do instrumento

---

<sup>148</sup> Um destes casos de acordo com o “Controle de Processos de TDC” foi de um imóvel na Rua dos Caetés que teve o pedido de TDC indeferido em 1996 devido ao mau estado de conservação do bem e que após restauro solicitou e conseguiu a Certidão de TDC em 2006. O outro caso é de dois processos solicitando a TDC de duas salas de um mesmo imóvel em 1997. (Figura 113)

<sup>149</sup> Dos 56 imóveis que solicitaram a TDC, um é de interesse ambiental e outro é um terreno no entorno de imóvel tombado, como já foi tratado anteriormente.

ao logo do tempo, divulgando alguns pontos negativos e outros positivos da aplicação da TDC na cidade. Estes imóveis são todos tombados, isoladamente ou em conjunto, e localizam-se em diferentes regiões da área central de Belo Horizonte, abrangendo as principais tipologias arquitetônicas presentes na paisagem urbana da cidade, como pode ser observado na figura abaixo:



**Figura 128:** Mapa da área central de BH com a espacialização dos imóveis “casos referência”.  
 Fonte: Dados do Controle de processos de TDC sobre Mapa da Lei 7166/96

MAPA SEM ESCALA

### A) Casa Niemeyer (objeto de TDC em 2000)

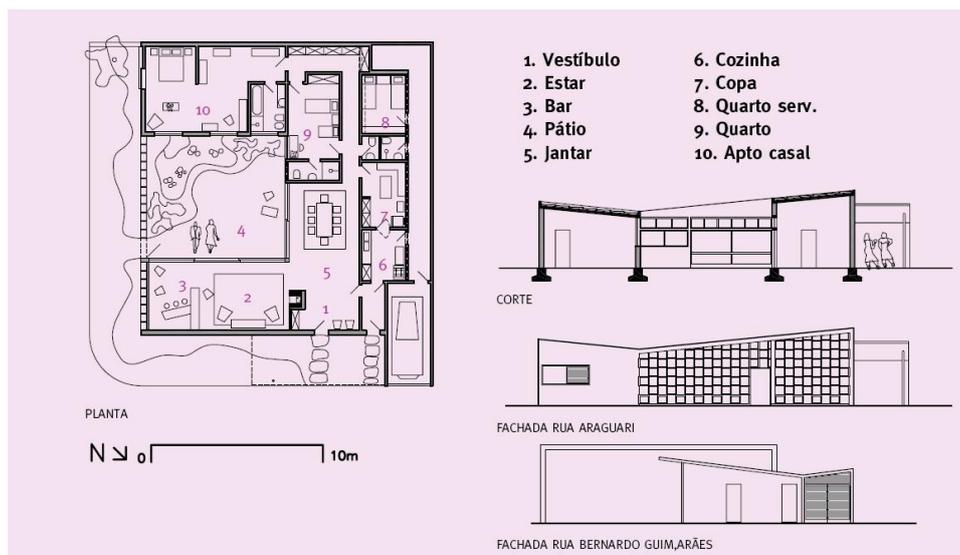
O imóvel ao qual denomina-se “Casa Niemeyer” encontra-se em um lote na esquina formada pela Rua Araguari com a Rua Bernardo Guimarães, no Bairro Funcionários e foi projetado pelo arquiteto Oscar Niemeyer no início da década de 1940, tendo sua aprovação na prefeitura datada de 1943<sup>150</sup>. De acordo com Macedo, esta obra residencial



**Figura 129:** Localização da Casa Niemeyer  
 Fonte: Google earth (com alterações)

<sup>150</sup> As informações históricas deste imóvel foram coletadas junto ao acervo documental da DIPC em junho de 2008.

“conceitualmente, constitui um elo entre as pesquisas nativistas da primeira etapa da obra de Oscar e as suas obras à beira da represa” da Pampulha. Portanto, com seus traços retos, cobertura “asas de borboleta” em telhas coloniais sobre laje inclinada, pátio interno, azulejaria tradicional, cobogós, áreas sociais integrados e bem iluminadas, além do paisagismo de Roberto Burle Max, esta obra é considerada um autêntico exemplar da arquitetura moderna projetada por Oscar Niemeyer em Belo Horizonte (MACEDO, 2006, p.22) (Figura 130).



**Figura 130:** Desenhos técnicos da configuração original da Casa Niemeyer.

Fonte: MACEDO, 2006, p.22.

Esta residência foi construída em 1946 e teve como primeiros proprietários João de Pádua e Lúcia Valadares de Pádua (filha do governador Benedito Valadares). Em 1959, o imóvel junto com todo o mobiliário foi adquirido por Adalberto de Castro, que em 1968 efetuou uma grande reforma na residência, levando a perda de parte características originais, principalmente na Rua Araguari. De 1990 até o ano 2000, o bem ficou desocupado e sujeito a depreciações devido à falta de manutenção, mas nada que afetasse suas características essenciais. O tombamento do imóvel de forma isolada<sup>151</sup> aconteceu em 1999 e acabou sofrendo pedido de impugnação pela então proprietária (herdeira do Sr. Adalberto), não atendido pela CDPCM-BH. Nas conclusões do CDPCM sobre a não aceitação do processo de impugnação do tombamento, dentre outras coisas, o conselheiro sugeriu à proprietária a utilização do instrumento da TDC, como uma contrapartida ao

<sup>151</sup> Esta residência foi tombada de forma isolada por não ter uma história atrelada a das outras edificações do seu entorno, como acontece com os imóveis com tombamento específico, localizados dentro do perímetro de um Conjunto Urbano. (Informação obtida através de entrevista concedida por Michele Abreu Arroyo, diretora de da DIPC, em outubro 2008)

tombamento que ele reconhece “ser uma limitação à utilização de todo o potencial construtivo do imóvel”.

Seguindo então o conselho da CDPCM-BH, a proprietária da Casa Niemeyer solicitou a TDC de seu imóvel em novembro do ano 2000. A vistoria efetuada pelo órgão do patrimônio que tinha tal responsabilidade na época produziu laudo favorável, constatando o bom estado de conservação do imóvel, apesar de “necessitar de pequenas intervenções para que se possibilite o uso da edificação”<sup>152</sup> (Figura 131). N momento em que o processo de TDC deste imóvel deu entrada, os cálculos ainda eram feitos utilizando as UTDC, assim, para chegar a estas unidades foram utilizados os dados e cálculos contidos na Tabela 7 abaixo:

**Tabela 7:** Dados e cálculos para chegar ao valor das UTDCs da Casa Niemeyer

Área do terreno (ATer)	Coefficiente de Aproveitamento(CA) ZCBH	Área líquida máx. permitida (ALmax) <i>ALmax = ATer. x CA</i>	Área Construída total (ACT)
438,38 m <sup>2</sup>	3	1315,14 m <sup>2</sup>	285,00 m <sup>2</sup>
	<b>Área Líquida Transferível (AT)</b> <i>AT = ALmax x ACT</i>	<b>Valor venal (VG) para área isótima OB22 em fev. 2001</b>	
	1030,14 m <sup>2</sup>	R\$ 586,69	
	<b>UTDC</b> <i>UTDC = <math>\frac{AT(m^2) \times VG(R\\$/m^2)}{R\\$1.000,00}</math></i>		
	<b>604,37 UTDC</b>		

Fonte: Processo de TDC nº. 01.119.801/ 00-90



**Figura 131:** Casa Niemeyer em 2000

Fonte: Documentação da DIPC



**Figura 132:** Fachada Bernardo Guimarães da Casa Niemeyer -2000

Fonte: Documentação da DIPC

Com todos os cálculos efetuados e com a aprovação do CPTDC, a Certidão de TDC foi expedida em março de 2001. Em 2003, todo o potencial construtivo que este imóvel gerou foi esgotado através de quatro transferências que aconteceram entre março de 2002 e abril de 2003. Todas estas quatro transferências foram adquiridas por uma construtora de Belo Horizonte que é conhecida por negociar potencial construtivo para seus empreendimentos. Os imóveis que receberam a TDC da Casa Niemeyer localizam-se na ZCBH, mesma zona que o imóvel gerador e, devido ao coeficiente de aproveitamento alto,

<sup>152</sup> Informações coletadas no processo de TDC deste imóvel (processo 01.119.801/ 00-90).

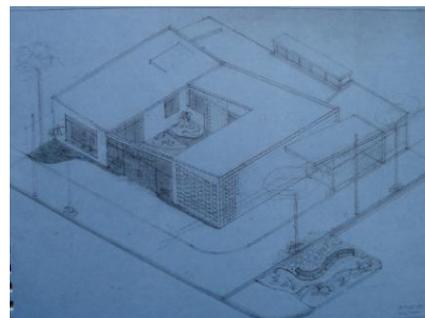
não esgotaram seu limite de recepção, portanto, poderia ter sido adquirido mais potencial construtivo de outros imóveis. Na Tabela 8 da página seguinte, se encontram os dados e os cálculos utilizados para um dos quatro casos de recepção de TDC da Casa Niemeyer:

**Tabela 8:** Dados e cálculos para chegar ao valor da AR de imóvel receptor de TDC

Data da TDC	Localização do Imóvel Receptor	
11/4/2003	Lotes 16 e 17 no quarteirão 20 da 12ª Seção Urbana, à Rua Martim de Carvalho, 395/411, Santo Agostinho.	
Ordem da TDC		
4º de 4		
Área do terreno (ATer)	Coefficiente de Aproveitamento (CA) - ZCBH	Limite de Recepção $ALimit = (ATer. \times CA) \times 20\%$
1350 m <sup>2</sup>	3	810 m <sup>2</sup>
UTDCs adquiridas	Valor venal (VR) para área isótima OB22 em mar. 2003	Observações
49,09 (zerando o saldo do imóvel gerador)	R\$ 776,44	Estes lotes já tinham recebido potencial construtivo em 03/2003 de outro imóvel gerador e posteriormente receberam mais duas TDC de outros imóveis, totalizando quatro TDC recebidas. E mesmo assim eles não esgotaram os seus Limites de Recepção
<b>AR</b> $AR(m^2) = \frac{UTDC \times R\$1.000,00}{VR(R\$/m^2)}$		
<b>54,21m<sup>2</sup></b>		

Fonte: Processo de TDC nº. 01.119.801/ 00-90

Após a solicitação da TDC foi apresentado ao conselho um projeto de restauro da Casa Niemeyer, visando adequar o seu espaço a uma loja de roupas femininas e buscando resguardar as suas feições originais, apesar de abrirem para a rua o pátio que antes era interno. Este projeto foi aprovado pelo CDPCM-BH no final do ano 2000 e executado como previsto durante o ano de 2001



**Figura 133:** Croqui do projeto de Restauro da Casa Niemeyer

Fonte: Documentação da DIPIC

(Figura 133). O novo uso funcionou somente até 2004, quando o imóvel ficou novamente desocupado e vulnerável a invasões e depreciações. Em 2006, uma vistoria efetuada pela DIPIC constatou que tinham sido realizadas intervenções na Casa sem a devida aprovação do Conselho. Em visita ao local em outubro de 2008 constatou-se que o imóvel encontra-se atualmente ocupado por uma empresa prestadora de serviços e que externamente seu estado de conservação é regular devido à falta de manutenção nas paredes, jardins e pisos.



**Figura 134:** Fachadas para Rua Bernardo Guimarães da Casa Niemeyer – 2008 -



**Figura 135:** Fachada para Rua Araguari da Casa Niemeyer – 2008 -

## B) Casa Klus Modas (objeto de TDC em 2001)

A edificação conhecida por Casa Klus Modas localiza-se no alinhamento da esquina da Rua Rio Grande do Norte com a Rua Aimorés, no Bairro Funcionários, e tem este nome por abrigar desde a década de 1990 uma famosa Boutique de roupas masculinas, a Klus Modas (Figura 136). Este imóvel foi projetado para fins residenciais no final da década de 1920 e é caracterizado dentro do estilo eclético, de apenas um pavimento e porão alto. De acordo com documentação sobre o imóvel disponível na DIPIC ele “é um exemplar singelo, mas significativo da história da arquitetura de Belo Horizonte”<sup>153</sup>.



**Figura 136:** Localização da Casa Klus Modas

Fonte: Google earth (com alterações)

Este imóvel encontra-se inserido no Conjunto Urbano da Avenida Afonso Pena e adjacências e teve tombamento específico de fachadas e volumes em 1995. Em maio de 1995, a edificação principal, que originalmente continha quartos e sala, encontrava-se em bom estado de conservação, mas uma varada lateral e barracões grosseiros construídos no terreno agrediam a edificação original (Figuras 137 e 138).

<sup>153</sup> As informações históricas deste imóvel foram coletadas junto ao acervo documental da DIPIC em outubro de 2008.



**Figura 137:** Esquina da Rua Aimoré com Rio Grande do Sul em 1995.  
Fonte: Documentação da DIPC



**Figura 138:** Barracões ao fundo na Rua Rio Grande do Sul.  
Fonte: Documentação da DIPC

No ano de 1996 foi apresentado ao CDPCM-BH projeto de restauro das fachadas e reformulação interna do imóvel para abrigar a loja Klus Modas, além da construção de uma nova edificação de sete pavimentos, para abrigar outras necessidades da loja, no fundo do terreno, com a demolição dos barracões. De acordo com o memorial do projeto de restauro e adequação:

“A nova construção tem características arquitetônicas singelas, utiliza linguagem moderna e pretende se harmonizar estética e funcionalmente com a edificação existente. Na sua implantação procurou-se levar em conta as condições do terreno e a premissa básica de liberar a casa de qualquer constrangimento visual”<sup>154</sup>

A CDPCM-BH não aprovou o projeto da nova edificação com sete andares por ela não adequar-se as diretrizes de altimetria do conjunto urbano tombado. Entretanto, através de diálogo com os arquitetos responsáveis e os proprietários, levando-se em conta que a área do quarteirão onde se encontra a edificação tombada vinha sofrendo um processo de verticalização acentuado, o Conselho acabou por aprovar um novo projeto, desta vez com a edificação proposta contando com cinco pavimentos (Figura 139). Atualmente, as diretrizes do Conselho se tornaram mais rígidas, o que levaria à não-aprovação de projetos como este, caso não possuísse, no mínimo, um afastamento de cinco metros da edificação original. Segundo Michele Arroy, aprovações como a que aconteceu neste imóvel em 1996 fizeram



**Figura 139:** Croqui do Projeto de restauro, adequação e construção de nova edificação em 1996 da Casa Klus  
Fonte: Documentação da DIPC

<sup>154</sup> Informações históricas coletadas na documentação disponibilizada pela DIPIC sobre este imóvel em agosto de 2008.

parte de todo um processo de amadurecimento das diretrizes do Conselho e da tentativa de viabilizar investimentos privados nos imóveis tombados.

Com o imóvel restaurado e com um uso que manteve o seu bom estado, em 2001 o proprietário solicitou à TDC. Como previsto, a vistoria do órgão de patrimônio cultural deu laudo favorável devido ao bom estado de conservação do bem (Figura 140). Apesar da área do terreno ser relativamente pequena e do acréscimo de área construída com a nova edificação, este imóvel ainda possuía uma área líquida transferível (AR) de mais de 500 m<sup>2</sup>, devido ao seu alto coeficiente de aproveitamento, como pode ser visto na Tabela 9 abaixo::



**Figura 140:** Casa Klus Modas em 2000

Fonte: Processo de TDC nº 01.049.808/01-85

**Tabela 9:** Dados e cálculos para chegar ao valor da UTDC da Casa Klus Modas

Área do terreno (ATer)	Coefficiente de Aproveitamento(CA) ZCBH	Área líquida máx. permitida (ALmax) <i>ALmax = ATer. x CA</i>	Área Construída total (ACT)
380 m <sup>2</sup>	3	1140 m <sup>2</sup>	558,63 m <sup>2</sup>
	<b>Área Líquida Transferível (AT)</b> <i>AT = ALmax - ACT</i>	<b>Valor venal (VG) para área isótima OB22 em fev. 2001</b>	
	581,72 m <sup>2</sup>	R\$ 707,98	
	<b>UTDC</b> <i>UTDC = <math>\frac{AT(m^2) \times VG(R\\$/m^2)}{R\\$1.000,00}</math></i>		
	<b>411,60 UTDC</b>		

Fonte: Processo de TDC nº. 01.049.808/01-85

Após a emissão da Certidão de TDC, o proprietário da Casa Klus Modas efetuou duas transferências do direito de construir e zerou o seu saldo de potencial construtivo. Estas transferências foram efetivadas no ano de 2003 para dois imóveis diferentes localizados na ZCBH, sendo um deles de propriedade da mesma construtora que adquiriu todo o potencial da Casa Niemeyer. Devido ao alto valor do solo urbano e do coeficiente de aproveitamento, ambos os imóveis não esgotaram o limite de potencial construtivo que têm direito de acordo com o Decreto de 1998. Os cálculos para a área transferível e o limite de recepção deles foram efetuados da mesma forma que o exemplo da Tabela 6. Os proprietários destes dois imóveis juntos adquiriram uma área de 524 (quinhentos e vinte e quatro) metros quadrados, mas os terrenos poderiam receber uma área adicional de 1470

(mil quatrocentos e setenta) metros quadrados, o que dá a estes proprietários a possibilidade de continuar adquirindo potencial até esgotar o limite<sup>155</sup>.

Atualmente, o imóvel encontra-se em ótimo estado de conservação e a edificação de cinco pavimentos construída na década de 1990 tem um gabarito bem menor que as edificações do entorno, contribuindo para a percepção do imóvel tombado (Figura 141 e 142). Outro fator de extrema importância para a preservação do entorno imediato do bem, não o deixando comprimido entre prédios, foi a preservação das áreas livres em seu terreno, propiciadas principalmente pela venda do potencial construtivo que poderia ser edificado nestes locais.



**Figura 141:** Casa Klus Modas em 2008



**Figura 142:** Fachada da Rua Rio Grande do Norte da Casa Klus Modas em 2008

### C) Casa Daldegan (objeto de TDC em 2001)

O imóvel chamado de “Casa Daldegan” está localizado na Avenida do Contorno, 3379, no Bairro Santa Efigênia e foi denominado assim por pertencer a uma senhora com este sobrenome. Este imóvel foi projetado em 1915 pelo arquiteto italiano Octaviano Lapertosa, com linguagem eclética influenciada pela Comissão Construtora da Nova Capital. Ele foi construído



**Figura 143:** Localização da Casa Daldegan.  
Fonte: Google earth (com alterações)

<sup>155</sup> Dado retirado em junho de 2008 do “Controle de Processos de Transferência do Direito de Construir” disponibilizado pela Acessória do Gabinete da SMARU.

originalmente para uso residencial, em um único pavimento e sobre porão alto, tendo como característica marcante o tratamento formal em sua fachada principal com balaustrada e pilares ornamentais, além de pináculo. Seu mérito de preservação é principalmente por se tratar de um dos poucos exemplares remanescentes da Comissão Construtora da Capital, como enfatizado no processo de tombamento do mesmo:

"A preservação dos poucos exemplares remanescentes da CCNC é de grande pertinência, uma vez que, em sua grande maioria, as chamadas "casas tipo" já desapareceram do cenário urbano, deixando uma lacuna evidente na memória da capital, não só em termos do registro das soluções arquitetônicas empregadas como também na perpetuação de documentos materiais sobre as antigas formas de morar da população."<sup>156</sup>

Esta edificação pertence ao perímetro de proteção do Conjunto Urbano da Praça Floriano Peixoto e Adjacências, protegido por tombamento desde 1994, e foi tombada de forma específica no final da década de 1990. Não se sabe ao certo desde quando o imóvel deixou de ter o uso residencial, mas apesar da mudança de uso não foi descaracterizado externamente (o tombamento atinge fachadas e volume), pelo contrário, foi sempre mantido com reformas para manutenção, o que favoreceu a sua Isenção Anual de IPTU.

Em 2001 foi então solicitada pela proprietária a Certidão de TDC para transferir o potencial construtivo excedente de seu imóvel. A vistoria feita constatou seu bom estado de conservação e manutenção, sendo expedido o laudo positivo e posteriormente a Certidão de TDC. Diferente dos outros imóveis tratados aqui localizados na ZCBH, este encontra-se na ZAP, pois apesar de estar na Avenida do Contorno situa-se do lado da avenida oposto ao perímetro que ela delimita, como pode ser visto na Figura 144. Deste modo, a Casa Daldegan é um dos poucos imóveis geradores de TDC localizado em uma Seção Suburbana, em vez de Seção Urbana como os demais. Devido à sua localização em uma ZAP, o coeficiente de aproveitamento da edificação é menor (1,7), o que leva à geração de menos AR, ou UTDCs como ainda era calculado na época.



**Figura 144:** Casa Daldegan em 2001  
Fonte: Processo de TDC nº 01.112.682/01-26

<sup>156</sup> As informações históricas deste imóvel foram coletadas junto ao acervo documental da DIPC em outubro de 2008.

**Tabela 10:** Dados e cálculos para chegar ao valor da UTDC da Casa Daldegan

Área do terreno (ATer)	Coefficiente de Aproveitamento(CA) ZCBH	Área líquida máx. permitida (ALmax) $ALmax = ATer. \times CA$	Área Construída total (ACT)
704,25 m <sup>2</sup>	1,6	1140 m <sup>2</sup>	188,66 m <sup>2</sup>
	Área Líquida Transferível (AT) $AT = ALmax - ACT$	Valor venal (VG) para área isótima OB22 em fev. 2001	
	1008,56 m <sup>2</sup>	R\$ 471,53	
	<b>UTDC</b> $UTDC = \frac{AT(m^2) \times VG(R\$/m^2)}{R\$1.000,00}$		
	<b>475,57 UTDC</b>		

Fonte: Processo de TDC nº.112.682/01-26

As transferências do direito de construir efetuadas pela proprietária da Casa Daldegan foram o primeiro caso em que um proprietário alienou seu potencial construtivo para mais de vinte receptores diferentes. Posteriormente, esta prática se tornou freqüente, como já mencionado, havendo casos de transferência para até cinquenta receptores. As vinte e três transferências oriundas da Casa Daldegan aconteceram entre março de 2003 e abril de 2005, quando o saldo de UTDCs foi zerado.

Diferente da Casa Niemeyer e da Casa Klus Modas, quase todas as transferências da Casa Daldegan foram para ZAPs, por ser esta a mesma zona do imóvel gerador. Além disso, a demanda por potencial construtivo nesta área é alta, apesar de ser em pequenas quantidades. O único caso de transferência para uma zona diferente foi de um imóvel no Bairro Sion, na Regional Sul de Belo Horizonte, que se encontra em uma ZA e teve a TDC permitida por se tratar de edifício em situação irregular devido ao fechamento das varandas dos apartamentos. Das vinte e três transferências geradas por este imóvel, dezenove foram para a Regional Pampulha, onde uma quantidade relativamente pequena de UTDCs adquirida gerou ARs, esgotando o limite de recepção de todos os imóveis. Isso acontece porque naquela região de Belo Horizonte o valor do solo é menor que nas áreas mais centrais e ao observarmos a fórmula de cálculo da AR podemos ver que ela é inversamente proporcional ao valor venal do metro quadrado do imóvel receptor (VG), o que torna a área adquirível de um terreno maior, quanto mais baixo for o valor do solo<sup>157</sup>. Através das Tabelas 11 e 12 pode-se comparar dois casos de TDC para imóveis receptores de potencial da Casa Daldegan em que o valor dos terrenos receptores eram bem diferentes e que após a

<sup>157</sup> Fórmula no utilizada atualmente na PMBH:  $\downarrow AR = \frac{AR \times VG}{VR \uparrow}$

Onde o valor venal (VR) é inversamente proporcional ao valor da área a ser adquirida (AR).

compra de um número de UTDCs também bem diferentes, resultou em ARs com valores relativamente próximos.

**Tabela 11:** Dados e cálculos para chegar ao valor da AR de imóvel receptor de TDC

Data da TDC	Localização do Imóvel Receptor	Área do terreno (ATer)	Limite de Recepção $ALimit = (ATer. \times CA) \times 20\%$	VR para área isótima 2C05 em 09/2003	AR $AR = \frac{UTDC \times 1.000,00}{VR}$
29/9/2003	Lotes 12 e 13 do quarteirão 040, do Bairro Dona Clara - Regional Pampulha	720 m <sup>2</sup>	244,8 m <sup>2</sup>	R\$ 90,00	244,4 m <sup>2</sup>
Ordem da TDC		Coefficiente de Aproveitamento (CA) - ZAP		UTDCs adquiridas	
7º de 23		1,7		22	

Fonte: Processo de TDC nº. 112.682/01-26

**Tabela 12:** Dados e cálculos para chegar ao valor da AR de imóvel receptor de TDC

Data da TDC	Localização do Imóvel Receptor	Área do terreno (ATer)	Limite de Recepção $ALimit = (ATer. \times CA) \times 20\%$	VR para área isótima 2C05 em 09/2003	AR $AR = \frac{UTDC \times 1.000,00}{VR}$
8/4/2005	Rua La Plata, 49 - Bairro Sion Regional Sul (Edifício que recebeu TDC para regularização de varandas)	1250 m <sup>2</sup>	375 m <sup>2</sup>	R\$ 526,75	270,8 m <sup>2</sup>
Ordem da TDC		Coefficiente de Aproveitamento (CA) - ZA		UTDCs adquiridas	
23º de 23		1,5		142,5 (zerou o saldo do imóvel gerador)	

Fonte: Processo de TDC nº. 112.682/01-26

Atualmente, a Casa Daldegan encontra-se em bom estado de conservação apesar de estar desocupada aguardando aluguel. Suas fachadas são pintadas regularmente percebendo-se o zelo e a conscientização por parte de sua proprietária (Figura 145). É importante ressaltar que de acordo com informações coletadas com agentes da prefeitura<sup>158</sup>, a proprietária da Casa



**Figura 145:** Casa Daldegan em 2008

Daldegan vendeu seu potencial construtivo aos poucos para ter um tipo de renda sempre que necessitava, tanto para conservação do imóvel quanto para outros usos particulares. Pode-se perceber que esta forma de utilização do instrumento da TDC foi tão proveitosa para a proprietária que em 2005, logo após ter esgotado o saldo do imóvel aqui tratado, ela solicitou a TDC para outro imóvel tombado de sua propriedade, gerando quinze TDCs até junho de 2008.

<sup>158</sup> Não foi possível entrevistar a proprietária deste imóvel por não ter conseguido agendar uma entrevista.

## D) Conjunto Arquitetônico da Avenida Oiapoque (objeto de TDC em 2004)

O imóvel que denominamos “Conjunto Arquitetônico da Avenida Oiapoque”, localiza-se em todo um quarteirão entre a Avenida Contorno, Avenida Oiapoque, Rua Curitiba e Rua São Paulo e abrange onze edificações construídas entre as décadas de 1900 e 1960<sup>159</sup>. As primeiras edificações construídas pelo empresário italiano Carlos Fornaciari para abrigar uma fábrica de cerveja eram consideradas arrojadas e tinham características do ecletismo dominantes no período. Ao longo dos anos, o núcleo original foi sofrendo acréscimos e adaptações próprias da evolução do processo produtivo e das muitas mudanças de proprietários da indústria. A Cervejaria Antártica foi a última indústria que funcionou no local.



**Figura 146:** Localização do Conjunto Arquitetônico da Avenida Oiapoque  
Fonte: Google earth (com alterações)

Este Conjunto Arquitetônico, denominado por muito tempo como da “Antiga Cervejaria Antártica”, trata-se de um conjunto que se destaca no traçado urbano da cidade pela grande variedade de tipologias de edificações comerciais e de serviço, e tem nos estilos e soluções de arquitetura testemunhas das diferentes fases da evolução arquitetônica da cidade. Pelo seu inquestionável valor cultural, todo o conjunto arquitetônico do quarteirão foi tombado em 1998, contudo as fachadas da Avenida Oiapoque já haviam sido tombadas em 1900 pela Lei Orgânica do município e todo o conjunto encontrava-se inserido no perímetro de proteção do Conjunto Urbano da Rua dos Caetés e Adjacências desde 1994 (Figura 147).

<sup>159</sup> As informações históricas deste imóvel foram coletadas junto ao acervo documental da DIPC em outubro de 2008.



**Figura 147:** Vista do Conjunto Arquitetônico do Oiapoque em 1991

Fonte: Documentos da DIPC

Por algum tempo todo o quarteirão deste Conjunto Urbano ficou desocupado e sujeito à deterioração. Devido a seu mau estado de conservação, não foi concedida isenção de IPTU ao imóvel pela Prefeitura, apesar das muitas tentativas por parte dos proprietários. Neste contexto de descaso, no ano 2000, o bem sofreu sérias demolições não autorizadas e suas edificações foram mutiladas principalmente internamente. Foram retiradas telhas, estruturas do telhado, esquadrias, forros e houve demolição de alvenaria, deixando a edificação internamente em ruínas (Figura 148 e 149).



**Figura 148 :** Fachada da Avenida Oiapoque do Conjunto Arquitetônico do Oiapoque em 2000

Fonte: Documentos da DIPC

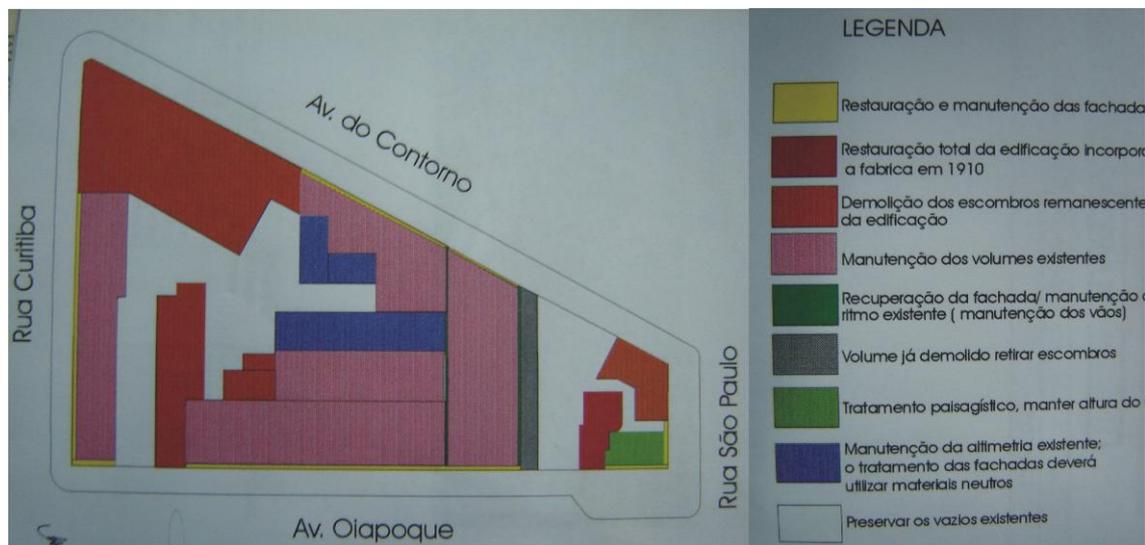


**Figura 149:** Vista interna do Conjunto Arquitetônico do Oiapoque em 2000

Fonte: Documentos da DIPC

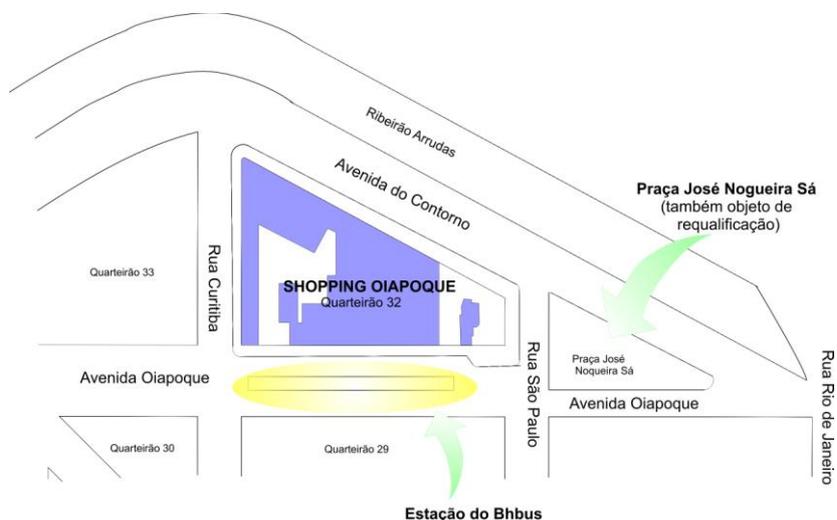
Após esta enorme depreação da edificação, foram elaboradas novas diretrizes de proteção, posteriormente acrescidas ao dossiê de tombamento do bem. Nestas diretrizes priorizou-se a preservação das fachadas, que de acordo com os técnicos ainda guardavam as características arquitetônicas que motivaram a sua proteção, e foram fixados os vazios existentes a serem preservados (Figura 150). A degradação do Conjunto Arquitetônico refletia o seu entorno, que se encontrava muito deteriorado e ocupado de forma irregular e

tumultuada por vendedores ambulantes, fatores que tornavam a área pouco atrativa para a comunidade.



**Figura 150:** Diretrizes de ocupação para a quadra 5381 onde situava a Cervejaria Antártica – 2002 -  
**Fonte:** Pinheiro, 2006

No ano de 2003, todo Conjunto bem como sua área de entorno foram objeto de uma Lei Específica (Lei 8725/2003) de Operação Urbana que deriva do Plano Diretor de 1996, tendo sido solicitada pelo então proprietário que adquiriu o quarteirão em novembro de 2002. Esta Lei instituiu a “Operação Urbana do Conjunto Arquitetônico da Avenida Oiapoque e adjacências” e tinha como finalidade contribuir para a requalificação da área localizada na ZHIP, viabilizando a instalação de terminal de ônibus, recuperando o conjunto arquitetônico tombado e disponibilizando o espaço restaurado para atividades de interesse público relacionadas ao lazer, à cultura e à economia popular (Figura 151).



**Figura 151:** Área Objeto da Operação Urbana do Conjunto Arquitetônico da Avenida Oiapoque

A Lei da Operação Urbana traz o detalhamento de todas as questões relativas à Operação, como a delimitação da área de abrangência, as formas de aplicação, os mecanismos compensatórios para a iniciativa privada, a operacionalização, os prazos e as penalidades. Dentre os mecanismos compensatórios à iniciativa privada, participante na recuperação do imóvel tombado, na implantação de terminal de ônibus da BHBus e na requalificação urbanística da área, está a mudança de diretrizes do instrumento da TDC previstas no Decreto 9616/98. Tal mudança se deu nos Zoneamentos que o Decreto estabelece como receptores de TDC, pois foi permitida a transferência de potencial construtivo do Conjunto Arquitetônico da Oiapoque para terrenos inseridos na ZA<sup>160</sup> e também na ZCBH, que não são a mesma zona do imóvel gerador. Esta mudança foi uma contrapartida para o proprietário do imóvel gerador que ficou encarregado de recuperar o imóvel e destiná-lo “a atividades de lazer, cultura ou economia popular, desde que em sintonia com a política de requalificação da área central, além de oferecer apoio a essas atividades por meio dos serviços necessários”<sup>161</sup>. Segundo Lage (2008, p.74), esta contrapartida favorecia a venda de maior quantidade de potencial construtivo por vez, de forma a viabilizar recursos rápidos para obra de restauro. Caso o proprietário do imóvel gerador fosse vender seu potencial apenas para os locais onde era permitido e havia demanda - as ZAPs<sup>162</sup> - ele teria que vender aos poucos, uma vez que uma pequena área transferível oriunda do imóvel gerador esgota o limite de potencial receptível de imóvel na ZAP. Isso acontece porque nas regiões das ZAPs o solo é bem menos valorizado que na ZHIP onde se encontra o Conjunto.

A TDC foi solicitada em fevereiro de 2004, três meses após a aprovação da Lei de Operação Urbana. O saldo de potencial construtivo que o imóvel teria teve um valor bastante alto, visto que o terreno do Conjunto Urbano tem grandes dimensões e o CA da área tem o valor máximo permitido pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, como pode se ver na Tabela 13 na próxima página

---

<sup>160</sup> A ZA é uma zona não passível de receber a TDC por se tratar de região muito adensada e com sistema viário saturado.

<sup>161</sup> Lei 8728/03, art.5º, inciso I.

<sup>162</sup> Segundo Lage (2008, p.74), na ZHIP, que é a mesma “mancha contínua de zoneamento” que o imóvel gerador, não havia demanda de compra de grandes quantidades de potencial construtivo.

**Tabela 13:** Dados e cálculos para chegar ao valor da UTDC do Conjunto Arq. do Oiapoque

Área do terreno (ATer)	Coefficiente de Aproveitamento(CA) ZHIP	Área líquida máx. permitida (Almax) – Índice Construtivo <i>Almax = ATer. x CA</i>	Área Construída total (ACT)
6.457,5 m <sup>2</sup>	3	19.372,5 m <sup>2</sup>	8.343,24 m <sup>2</sup> (Área máxima permitida pelas Diretrizes de preservação do Conjunto, que foi utilizada como área máx. a ser edificada adequação ao novo uso)
	<b>Área Líquida Transferível (AT)</b> <i>AT = Almax - ACT</i>	<b>Valor venal (VG) para área isótima OA22 em 02/2004</b>	
	<b>11.029,26 m<sup>2</sup></b> (Liberados em 2 parcelas)	R\$ 783,98	
	<b>UTDC</b> <i>UTDC = <math>\frac{AT(m^2) \times VG(R\\$/m^2)}{R\\$1.000,00}</math></i>		
	<b>8.646 UTDC</b>		

Fonte: Processo de TDC nº. 01-021862-04-27

De todo o saldo de potencial construtivo do imóvel gerador, segundo a Lei da Operação Urbana, seria liberado inicialmente 50% (cinquenta por cento) para viabilizar o início da recuperação do conjunto arquitetônico, ficando a segunda metade liberada de forma proporcional à recuperação do conjunto e condicionada à conclusão de toda obra. Assim, inicialmente foram liberadas 4.323 (quatro mil trezentos e vinte e três) UTDCs, que resultaram nas primeiras duas transferências de potencial construtivo deste imóvel, sendo que uma delas foi para um imóvel também envolvido na Operação Urbana.

Este segundo imóvel envolvido na Operação Urbana, consistia em um terreno muito grande, entre a Avenida Contorno, Avenida Nossa Senhora do Carmo e Rua Lages no Bairro Carmo, onde iria se instalar um empreendimento denominado “Pátio Savassi”(Figura 152). Ao proprietário deste imóvel foi concedida pela Lei da Operação Urbana, a mudança de seus parâmetros urbanísticos para viabilizar a recepção de um potencial construtivo do imóvel no Oiapoque bem maior que o permitido pelo Decreto de 1998. Desta maneira, com o envolvimento da Operação, esquecendo-se que não poderia haver transferência para uma ZA, o limite de área a ser adquirida para este local, seria de aproximadamente 2.640 (dois mil seiscentos e quarenta) metros quadrados, entretanto foi permitida a transferência de 7920 (sete mil novecentos e vinte) metros quadrados em função da mudança nos parâmetros urbanísticos da área. Como contrapartida ao interesse coletivo, coube ao proprietário do Pátio Savassi a implantação do terminal de ônibus da BHBus, inaugurado em maio de 2004 e a realização do tratamento urbanístico do entorno da área da Operação (Figura 152 a 155).



**Figura 152:** Shopping Pátio Savassi



**Figura 153:** Praça José Nogueira Sá



**Figura 154:** Terminal de Ônibus da BH Bus avistado da Rua Curitiba



**Figura 155:** Terminal de Ônibus da BH Bus avistado da Rua São Paulo

O Pátio Savassi recebeu o potencial construtivo do imóvel gerador através de duas transferências, por ter que aguardar a liberação de saldo de potencial construtivo após a conclusão de cerca de 50% (cinquenta por cento) da obra no Conjunto Arquitetônico da Oiapoque. Com a segunda transferência, o limite de recepção do Pátio Savassi se esgotou, tendo ele adquirido sozinho mais da metade das UTDCs que o Conjunto Arquitetônico tinha gerado, cerca de 4700 (quatro mil e setecentas) UTDCs.

O Conjunto Arquitetônico Oiapoque foi recuperado para a instalação de um Centro de Comércio Popular denominado Shopping Oiapoque, que atualmente é muito conhecido e freqüentado em Belo Horizonte (Figura 156 a 158). O saldo de potencial construtivo que ainda restava ao imóvel gerador foi liberado aos poucos na medida em que a obra ia evoluindo, sendo vistoriada pela CDPCM-BH. Até junho de 2008 ainda faltava a liberação de 107,66 (cento e sete vírgula sessenta e seis) metros quadrados. Todo o saldo liberado foi transferido para imóveis localizados em ZA, através de mais quarenta e duas transferências diferentes. Este número elevado de transferências deveu-se principalmente aos valores venais do metro quadrado do imóvel receptor (VR) ser menor que o valor venal do metro quadrado do imóvel gerador (VG). Para se ter uma idéia, no ano de 2007, quando aconteceu a transformação das UTDC em ARs, o VG do Conjunto Arquitetônico valia

mais de R\$1000,00 o metro quadrado, enquanto um de seus imóveis receptores, localizado no Bairro Cidade Nova, tinha um VR de R\$ 440,00 por metro quadrado<sup>163</sup>. Também vale ressaltar que nenhum dos outros imóveis receptores possuía um terreno e um limite de recepção com valores tão altos como os do Pátio Savassi.



**Figura 156:** Shopping Oiapoque em 2007

Fonte: Lage, 2008, p.95



**Figura 157:** Shopping Oiapoque internamente

Fonte: Lage, 2008, p.96



**Figura 158:** Shopping Oiapoque internamente

Fonte: Lage, 2008, p.96

De acordo com Michele Arroyo, da DIPC, o proprietário do imóvel não terminou de restaurar todo Conjunto Arquitetônico conforme previsto na Lei da Operação Urbana, tanto que ainda não foi liberado todo o seu saldo de potencial construtivo. Porém, este é um dos menores problemas de ordem pública que envolveu e continuam envolvendo este imóvel após todo o processo da Operação Urbana e da TDC descrito acima. Além da polêmica envolvida em torno da Operação Urbana, com pontos complexos que foram e são criticados como a questão das contrapartidas para iniciativa privada terem sido bem maiores que os benefícios ao interesse coletivo, o empreendedor do atual Shopping Oiapoque passou a não respeitar todos os parâmetros da legislação urbanística, indo contra o interesse de um município que já o tinha favorecido com a aprovação de tal Operação.

Segundo informações coletadas na DIPC, o proprietário do Shopping Oiapoque após ter vendido quase todo o potencial construtivo liberado, apresentou vários projetos para a construção de mais pavimentos de estacionamento, com o argumento que estacionamento não entra nos cálculos para a TDC, pois segundo a Lei de Parcelamento do Solo, ele é contado como área bruta construída, não como área líquida. Este e outros projetos apresentados por ele à DIPC não foram aprovados principalmente por não atenderem as diretrizes de ocupação da área e, também, por mudar a volumetria da área tombada. A “brecha” na Lei que este proprietário encontrou desvirtua totalmente o

<sup>163</sup> Dado retirado em junho de 2008 do “Controle de Processos de Transferência do Direito de Construir” disponibilizado pela Acessória do Gabinete da SMARU

objetivo do instrumento da TDC que é a preservação do imóvel tombado evitando construir mais do que o permitido pelas diretrizes de seu tombamento.

Porém, segundo Michele Arroy, o problema mais grave do Shopping Oiapoque, atualmente, é que o seu proprietário mesmo não tendo projeto de acréscimos aprovado em nenhum órgão da prefeitura e nem potencial construtivo para utilizar, edificou novas áreas dentro do Conjunto, ocupando os vazios que deveriam ser deixados livres, conforme o projeto de restauro e adaptação aprovado em 2003 pela CDPCM-BH (Figura 159 e 160). E para piorar, ele entrou com um processo de regularização do equipamento junto à SMARU, buscando se beneficiar da Lei 9.074/05, já mencionada aqui, que propicia a regularização, através de pagamento de imóveis que têm metros quadrados edificados a mais que o permitido. O processo está sendo analisado, entretanto, a DIPIC já se pronunciou contrária por considerar que o imóvel, além de ser tombado, obteve muitos benefícios por parte da PMBH. E, além disso, a aprovação do pedido de regularização por parte de um proprietário que tinha transferido todo o seu potencial construtivo poderá servir como exemplo a ser seguido por outros proprietários que buscam sempre o benefício próprio em detrimento dos interesses coletivos.



**Figura 159:** Projeto de Restauro proposto em 2003 com a Operação Urbana

Fonte: Documentos da DIPIC



**Figura 160:** Quarteirão do Conjunto Arquitetônico do Oiapoque totalmente ocupado em 2009.

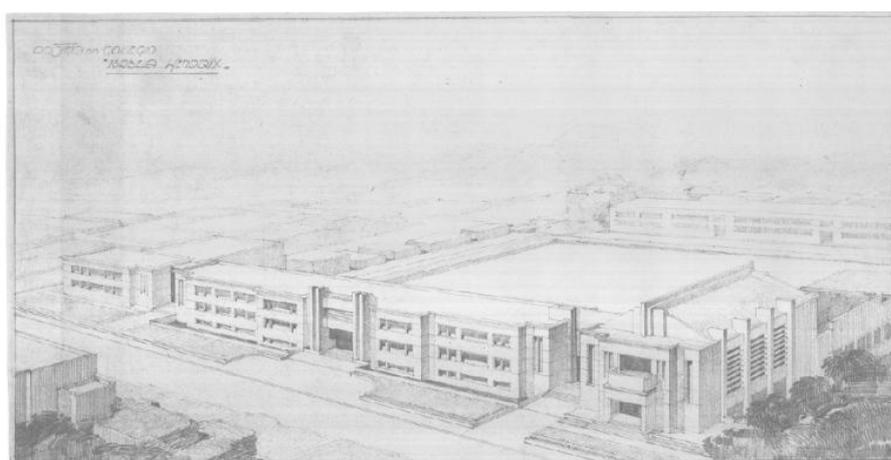
Fonte: Documentos da DIPIC

### E) Instituto Metodista Isabela Hendrix (objeto de TDC em 2006)

O imóvel que abriga o Instituto Metodista Isabela Hendrix é utilizado para fins educacionais, e ocupa por inteiro o Quarteirão 19, entre a Rua da Bahia, a Rua Tomás Gonzaga, a Rua Espírito Santo e a Rua Alvarenga Peixoto, no Bairro Lourdes, bem próximo à Praça da Liberdade. O prédio principal deste Conjunto Arquitetônico tem o projeto básico elaborado pela arquiteta e missionária da Igreja Metodista Miss Mary Sue Brown e adaptado em Belo Horizonte pelo arquiteto italiano radicado no Brasil Raffaello Berti, autor de muitos outros projetos na cidade durante a década de 1930, como a Prefeitura Municipal de Belo Horizonte e o Minas Tênis Clube<sup>164</sup> (Figura 118). Seguindo o estilo arquitetônico adotado por Raffaello Berti na época e muito difundido em Belo Horizonte, o projeto básico elaborado por Miss Mary foi adaptado para a tipologia Art Déco (Figura 162). Esta edificação teve sua construção iniciada em 1937 e é constituída por três pavimentos, com volumes de composição geométrica e revestimento externo em pó de pedra, muito característicos do estilo Art Déco.



**Figura 161:** Localização do Isabela Hendrix  
Fonte: Google earth (com alterações)



**Figura 162:** Croqui do prédio principal do Instituto Isabela Hendrix feito por Raffaello Berti  
Fonte: www.skyscrapercity.com

<sup>164</sup> Todos os dados históricos foram fornecidos por Alexandre Campos, arquiteto do Escritório de Projetos do Instituto Metodista Isabela Hendrix, em entrevista escrita realizada em outubro de 2008.

Pouco tempo após a construção do prédio principal foram construídas três outras edificações, destinadas ao internato, ao refeitório e à lavanderia e, também, ao auditório (atualmente teatro). Estes prédios foram finalizados no início da década de 1940 e são de autoria do arquiteto Luiz Pinto Coelho, seguindo a mesma tipologia arquitetônica do prédio principal. Em 1957, houve um concurso para projeto de uma Capela, que foi vencido pelos arquitetos Sylvio de Vasconcelos e Paulo Humberto Batista, os quais edificaram uma obra em estilo moderno.

Todo o quarteirão do Instituto Metodista Isabela Hendrix encontra-se inserido no perímetro de proteção do Conjunto Urbano Praça da Liberdade - Avenida João Pinheiro e adjacências. O Edifício Sede, o Auditório e a Capela foram tombados isoladamente em 1998 e mais duas edificações, uma situada na Rua Tomas Gonzaga e outra na Rua Espírito Santo, tiveram o tombamento no final de 2007.

Em maio de 2006, o Instituto solicitou junto à SMARU a Certidão de TDC das três edificações já tombadas na época. De acordo com informações coletadas junto à representante do Instituto e da DIPIC, os imóveis estavam em ótimo estado de conservação por terem sido objetos de restauro recente financiado por uma empresa de engenharia belo-horizontina que intermedia compra e venda de potencial construtivo. Para tal, esta empresa, que é a primeira do ramo na cidade e funciona há cinco anos, criou um banco interno de potencial construtivo adquirido de proprietários de imóveis tombados, os quais muitas vezes nem sabem do instrumento da TDC<sup>165</sup>. Assim, é através do contato desta empresa, que busca geradores à medida de suas necessidades, que muitos proprietários ficam sabendo do instrumento. Com acessória da mesma empresa entram com um processo na prefeitura solicitando a TDC caso seu imóvel se encontre em bom estado de conservação. Se o imóvel candidato a gerar potencial não se encontrar em bom estado, necessitando de um restauro ou recuperação para pedir a TDC, a própria empresa



**Figura 163:** Localização das edificações s do Isabela Hendrix tombadas em 1998 e 2007  
Fonte: GoogleEarth (com alterações)

<sup>165</sup> Informações obtidas junto a um dos sócios da Empresa Decisão Engenharia, por meio de entrevista realizada em março de 2009.

de engenharia financeira e executa as obras (como foi o caso do Instituto Isabela Hendrix) e na medida em que o potencial construtivo gerado for vendido ela é restituída em seus investimentos.

Esta empresa de engenharia que financiou e executou a obra de restauro do Isabela Hendrix, após a geração do potencial construtivo por imóvel gerador de seu cliente, compra o potencial ou fica responsável por ele por meio de contrato assinado pelo proprietário do bem. Destarte, restaurando ou não o imóvel, a empresa foi formando um banco de potencial construtivo com potencial advindo de diversos zoneamentos da cidade e com VGs diferentes, para atender da melhor maneira à demanda de cada tipo imóvel receptor <sup>166</sup>. Na busca por imóveis receptores esta empresa presta um serviço de viabilidade técnica e financeira de empreendimento imobiliário para mostrar o quanto mais lucrativo o empreendimento pode ficar com a aquisição do potencial construtivo através da TDC. Na maioria das vezes, este serviço é prestado sem o pedido do proprietário do imóvel receptor, sendo uma forma de divulgação dos serviços da empresa, que ao apresentar as vantagens à construtora do empreendimento acaba por formar uma clientela que atualmente já os procura para verificar a viabilidade de adquirir potencial construtivo.

No caso do Isabela Hendrix, o dinheiro da venda do potencial gerado foi todo para o restauro das edificações, que têm muitos metros quadrados de área de interesse de preservação <sup>167</sup>. Após gerar potencial dos três prédios tombados em 1998, foi liberado para venda apenas a metade dele, já que as obras de restauro de todas as edificações não tinham sido concluídas. Neste primeiro momento, foram efetivadas nove transferências, e em um segundo momento, quando as obras de restauro foram concluídas e o saldo retido liberado, foram efetivadas mais onze transferências, totalizando vinte TDC até dezembro de 2007, quando outros imóveis do Instituto foram tombados e geraram mais potencial construtivo. Após ter gerado mais potencial, o Instituto Metodista Isabela Hendrix efetuou mais vinte e quatro TDC, totalizando, portanto, quarenta transferências até junho de 2008, que foram efetivadas para imóveis localizados na ZCBH e na ZAP. Apesar do número elevado de TDCs, ainda restou ao Instituto Metodista Isabela Hendrix um saldo considerável a ser transferido como mostra a Tabela 14 na próxima página:

---

<sup>166</sup> Como já foi exposto aqui, só se pode transferir potencial para imóveis no mesmo zoneamento que o imóvel geradorou em ZAP e, também, se torna mais vantajoso tanto para o proprietário receptor, quanto para o gerador que seus imóveis tenham um VG e VR com valores próximos, pois assim acontece certa equidade de AT e AR.

<sup>167</sup> Informações obtidas através de entrevista escrita em outubro de 2008 concedida por Alexandre Campos, arquiteto do Escritório de Projetos do Instituto Metodista Isabela Hendrix.

**Tabela 14:** Dados e cálculos para chegar ao valor de ATs do Instituto Isabela Hendrix

Calculos da AT das edificações do tombamento de 1998	Área do terreno (ATer)	Área líquida máx. permitida (ALmax) $ALmax = ATer. \times CA$	Área Construída Total (ACT)	Área Líquida Transferível (AT) $AT = ALmax - ACT$	Saldo após a 20ª TDC
	7188 m <sup>2</sup>				
	Coefficiente de Aproveitamento (CA) - ZCBH				
3	21.564	10588 m <sup>2</sup>	10.975,48 m <sup>2</sup> (Liberadas em duas parcelas iguais)	10,62 m <sup>2</sup>	
Calculos da AT das edificações do tombamento de 2007	Área do terreno (ATer)	Área líquida máx. permitida (ALmax) $ALmax = ATer. \times CA$	Área Construída Total (ACT)	Área Líquida Transferível (AT) $AT = ALmax - ACT$	Saldo Total de AT após a 20ª TDC
	7.200 m <sup>2</sup>				
	Coefficiente de Aproveitamento (CA) - ZCBH				
3	21.600	5.625,37 m <sup>2</sup>	15974,63 m <sup>2</sup>	15985,25 m <sup>2</sup>	
AT total gerada pelo Instituto Metodista Isabela hendrix			Nº de TDC efetivadas até junho de 2008	Saldo de AT em 06/2008	
43.164 m <sup>2</sup>			44	3343,86 m <sup>2</sup>	

Fonte: Processo de TDC nº. 01-021862-04-27

Os prédios objeto de TDC atualmente encontram-se em ótimo estado de conservação, tendo uma grande valorização por parte da instituição que os ocupa, principalmente por serem “marcos representativos da tradição de uma instituição de 104 anos de existência” e em função de todo o processo de restauro recente ter servido como uma boa iniciativa em termos de marketing para a escola (Figura 164 a 167)<sup>168</sup>. Agentes da Prefeitura de Belo Horizonte vêem este como um ótimo exemplo de utilização do instrumento da TDC por ter proporcionado o restauro de um imóvel relativamente grande, onde todas as intervenções seriam de grande porte tanto quanto os investimentos para sua realização, além de a utilização do instrumento ter trazido um retorno institucional ótimo para um estabelecimento educacional formador de opiniões.

<sup>168</sup> Informações obtidas através de entrevista escrita em outubro de 2008 concedida por Alexandre Campos, arquiteto do Escritório de Projetos do Instituto Metodista Isabela Hendrix.



**Figura 164:** Instituto Isabela Hendrix em outubro de 2008 – Fachada da Rua Alvarenga Peixoto



**Figura 165:** Instituto Isabela Hendrix em outubro de 2008 – Fachada da Rua da Bahia



**Figura 166:** Capela do Instituto Isabela Hendrix em outubro de 2008



**Figura 167:** Instituto Isabela Hendrix em outubro de 2008

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

---

Curitiba e Belo Horizonte, duas capitais estaduais brasileiras distantes fisicamente e com realidades culturais e históricas bem diferentes, tiveram a evolução da política e da valorização do seu patrimônio cultural também traçando caminhos distintos, porém chegando à atualidade com a busca do mesmo propósito que é o de articular as políticas preservacionistas a outras políticas, como a de planejamento urbano. Para tal, as administrações municipais destas cidades previram em sua política urbana instrumentos que podem ser utilizados a favor da preservação e da valorização do patrimônio cultural. Dos instrumentos previstos, um dos realmente aplicados nas duas cidades é a Transferência do Direito de Construir (TDC), que em Curitiba recebe a denominação de Transferência do Potencial Construtivo. Apesar da denominação e da evolução da aplicação do instrumento ser diferente, a base conceitual é a mesma quando se trata do patrimônio cultural edificado, porque em ambas as cidades houve influência, direta no caso de Curitiba e indireta no caso de Belo Horizonte, da experiência do “Space Adrif” de Chicago/EUA.

Em Curitiba, o instrumento da TDC foi previsto no início da década de 1980 e aprimorou-se ao longo dos anos, materializando-se na publicação de uma enorme gama de decretos e leis complementares que delimitaram contornos cada vez mais precisos quanto a sua aplicação e operacionalização. Em Belo Horizonte, a previsão é mais recente, data do início da década de 1990, no entanto, também houve um relevante aperfeiçoamento das formas aplicação do instrumento. A previsão da TDC em legislação municipal destas cidades não foi sinônimo de aplicação imediata, pois nos dois casos houve um tempo de assimilação e conhecimento do instrumento pela população e pelos agentes públicos. A aplicação no patrimônio cultural edificado de Curitiba iniciou-se no ano de 1986 e em Belo Horizonte no ano de 1996, porém os primeiros casos não foram de muito sucesso mostrando a imaturidade dos agentes envolvidos e ainda das próprias leis.

Como se pôde perceber, a previsão da TDC tanto em Belo Horizonte, quanto em Curitiba foram anteriores à Lei Federal que regulamentou o instrumento em 2001, o Estatuto da Cidade. Nas duas cidades muito do que está regulamentado no Estatuto já havia sido estabelecido em leis municipais e também vinha sendo aplicado. Essa experimentação concreta do conteúdo do Estatuto da Cidade, bem antes de sua regulamentação, aconteceu principalmente porque o processo de formulação e negociação desta lei foi muito longo e seu

conteúdo acabou por ser divulgado e implementado em municípios engajados nas questões de política urbana como Belo Horizonte e Curitiba.

Nesta última, todas as finalidades para emprego da TDC previstas em lei <sup>169</sup> foram aplicadas, envolvendo agentes de diversas esferas da administração pública e demonstrando o empenho dos mesmos em fazer a máquina governamental funcionar em prol do cumprimento da legislação municipal. O mesmo não aconteceu em Belo Horizonte, onde apesar de ter previsto em lei a aplicação da TDC em imóveis de valor cultural, com cobertura vegetal ou destinados a implantação de habitação de interesse social, apenas os dois primeiros casos foram realmente efetivados, com o segundo se restringindo a apenas um imóvel. Isso reflete a falta de interesse de agentes públicos da esfera ambiental e habitacional em viabilizar a aplicação do instrumento para tais fins, uma vez que deles depende, por um lado, a divulgação do instrumento para os proprietários interessados, e por outro, a articulação de parte importante das medidas operacionais para a sua aplicação.

Diferentemente de Curitiba, em Belo Horizonte alguns parâmetros de aplicação do instrumento da TDC devem ser adaptados para atender à regulamentação do Estatuto da Cidade, sendo o principal deles a utilização do instrumento em imóveis públicos ou doados pelo poder público. Esta restrição de utilização do instrumento prevista na lei de regulamentação da TDC em Belo Horizonte impossibilita o seu aproveitamento em bens de grande valor cultural ou ambiental para a cidade. Esta falta de regulamentação em lei gerou um dos casos mais polêmico de aplicação da TDC na cidade, que foi o do Minas Tênis Clube. O imóvel era originariamente público e apesar de não ser permitido em lei, gerou potencial construtivo, a contragosto dos agentes envolvidos diretamente na operacionalização do instrumento, refletindo notório conflito entre diversas esferas da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte.

Em Curitiba, como é permitida a utilização da TDC em imóveis públicos foi viabilizada a recuperação de doze edificações de uso público de grande valor cultural para a cidade através da venda de potencial construtivo. O valor cultural e a importância destes imóveis de propriedade pública são mais legíveis pela população, principalmente por serem freqüentados e conhecidos por ela, tornando-se importantes referências para estimular a sua memória coletiva e garantir a identidade cultural. Assim, a utilização da TDC nestes imóveis, como em Curitiba, viabilizando a sua recuperação muitas vezes para novo uso, além de

---

<sup>169</sup> A TDC em Curitiba foi utilizada para a preservação do patrimônio cultural edificado, público e privado, preservação do patrimônio natural, implantação de habitação de interesse social e de equipamentos públicos comunitários.

aumentar o grau de legibilidade do bem, ajuda na divulgação do próprio instrumento. O caso da Capela Santa Maria, de propriedade da prefeitura retrata fielmente o quão importante foi a utilização da TDC neste imóvel, visto que, além de viabilizar a recuperação de edificação importante para a memória da cidade de Curitiba e que se encontrava abandonada, sua reestruturação para abrigar um novo uso cultural ajuda na divulgação do próprio imóvel e de sua história.

Quando utilizada com a finalidade de preservação do Patrimônio Cultural Edificado, seja particular ou público, a TDC aplicada em Curitiba e Belo Horizonte tem diferenças que marcam toda a trajetória de utilização do instrumento. A diferença mais marcante é que em Belo Horizonte os imóveis de valor cultural, objeto do instrumento, devem ser tombados ou inseridos nos Conjuntos Urbanos tombados, fazendo da TDC um complemento ao tombamento municipal que incide sobre os imóveis. Por considerarem que com o tombamento os proprietários são obrigados a manter o imóvel em bom estado de conservação, em Belo Horizonte a concessão do potencial construtivo não está intrínseca a uma obra de restauro, tendo a TDC mais o objetivo de **compensar** os proprietários que mantêm seus bens em bom estado de conservação. Entretanto, em Curitiba não existe uma lei municipal que regulamente o tombamento, havendo apenas o cadastramento como UIPs ou UIEPs, o que torna a TDC um dos principais instrumentos da política preservacionista, tendo como objetivo principal **viabilizar a recuperação** do imóvel de valor cultural, seja através de restauro ou de reforma, pois nesta cidade a liberação de potencial está vinculada às etapas da obra de recuperação do imóvel.

Nem sempre o tombamento de uma edificação é sinônimo de sua manutenção em bom estado de conservação, pelo contrário, muitos proprietários a abandonam por falta de condições financeiras de promover a sua manutenção. Deste modo, considera-se de maior sucesso, no caso de utilização da TDC, a vinculação da concessão de potencial construtivo à recuperação do imóvel como acontece em Curitiba. Havendo esta vinculação é propiciado ao proprietário de um bem de valor cultural em estado degradado de conservação, que se encontra muitas vezes subutilizado ou abandonado, utilizar o instrumento na recuperação da mesma, promovendo assim sua reinserção na dinâmica urbana da cidade.

No caso dos imóveis de Curitiba, a partir da utilização da TDC e conseqüente realização das obras de recuperação, eles se tornaram mais legíveis e valorizados pela população, porque esta passou a perceber aquele patrimônio que muitas vezes estava esquecido debaixo de muitas camadas de tintas, mofo e poeira. Após as obras, o imóvel passa a ser mais valorizado também pelo proprietário, que muitas vezes não percebia o valor

cultural de seu prédio antigo em “ruínas” e por empreendedores privados que passam a utilizar a imagem do prédio histórico para promover o seu negócio. A valorização financeira das edificações é tangível, uma vez que se torna mais fácil alugar ou vender as mesmas, garantindo ao proprietário o retorno financeiro que ele não pode receber diretamente com a venda de potencial construtivo, como acontece em Belo Horizonte.

Nesta última cidade, também há casos de empreendedores privados que se utilizam da imagem do prédio histórico para promover o seu negócio, como o proprietário da Casa Klus Modas, que tem no edifício eclético da década de 1920 a sede e logomarca de sua *Boutique*. Porém ali, o restauro que renovou o imóvel e tornou sua arquitetura um atrativo para a *Boutique* e para cidade, não está vinculado diretamente aos recursos financeiros advindos da TDC, como acontece em Curitiba, mas foi fator predominante para a concessão do instrumento uma vez que antes do restauro promovido pelo proprietário o imóvel não se encontrava em bom estado de conservação. Desta forma, em Belo Horizonte os proprietários que têm condições financeiras, promovem o restauro ou recuperação de suas edificações para se tornarem aptas a receber o incentivo da TDC.

Como nem sempre os proprietários de imóveis de valor cultural têm recursos para viabilizar a recuperação dos mesmos e, assim, obter a concessão de potencial construtivo, em Belo Horizonte coube à iniciativa privada contornar esta situação através do financiamento do restauro de imóveis que antes não teria condições de gerar potencial. Foi o que aconteceu com o edifício que abriga o Instituto Isabela Hendrix, o qual teve o restauro efetuado por uma empresa imobiliária que financiou e executou a obra tendo seu investimento restituído com a venda do potencial construtivo que ela mesma negociou com os receptores. Isso retrata como o mercado imobiliário está presente na dinâmica de aplicação da TDC em Belo Horizonte, o que muitas vezes pode ser prejudicial, mas no caso descrito acima foi vantajoso para ambas as partes, uma vez que o proprietário teve seu imóvel restaurado e a empresa teve o potencial construtivo para negociar.

A presença do capital privado é de extrema importância para a efetivação do instrumento da TDC, porque o sucesso do instrumento depende da demanda pela compra de potencial construtivo. Se não houvesse interesse da iniciativa privada pela compra de potencial construtivo remanescente dos bens de valor cultural, não haveria compensação ao proprietário belo-horizontino pelo bom estado de conservação do seu imóvel, nem verba para as devidas obras nas edificações curitibanas, o que levaria à não-efetivação do instrumento da TDC.

Em Belo Horizonte, o interesse pela compra de potencial construtivo é crescente e desta forma vem aumentando gradativamente a quantidade de imóveis que geraram e esgotaram seu potencial construtivo. Nesta cidade, também é progressivo o número de construtoras que buscam proprietários de imóveis geradores de potencial quando vão edificar empreendimentos em áreas passíveis de receber potencial construtivo, tornando a TDC cada dia mais conhecida, tanto pelos proprietários de bens tombados, como pelos empreendedores imobiliários. Assim, acredita-se que ao longo do tempo, se a administração municipal não modificar a legislação vinculando a TDC ao restauro da edificação, será crescente o número de proprietários que, seguindo o exemplo do Instituto Isabela Hendrix, irão recorrer a empresas privadas para financiar a recuperação de seus imóveis e assim gerar potencial construtivo para uma demanda crescente.

Em Curitiba, a TDC por ser utilizada para diversas finalidades, sendo o potencial construtivo disponível para venda mais elevado que em Belo Horizonte. Esta situação leva a uma oferta, muitas vezes, maior que a demanda, o que acarreta na baixa dos preços do potencial construtivo. Este potencial vem aumentando demasiadamente a partir da instituição das UIEPs, pois o potencial colocado a venda pela prefeitura para promover o restauro destes imóveis, normalmente de grandes dimensões e em estado ruim, tem valores muito altos quando comparados ao potencial gerado pelas UIPs. No caso das UIEPs, o potencial concedido não está vinculado a sua área e sim ao valor do restauro, o que torna ainda mais alto o potencial construtivo disponível para venda. Para agravar a situação, a prefeitura oferece muitas facilidades para quem adquire o potencial construtivo advindo das UIEPs, como o baixo preço do metro quadrado, o parcelamento do pagamento e a possibilidade de utilizá-lo em regiões da cidade onde, originalmente, não seria permitido o uso de potencial originário de UIP. Assim, a atuação facilitadora da prefeitura para as UIEPs, bem como o aumento da oferta de potencial em detrimento da demanda, acabam estabelecendo concorrência desleal aos proprietários de UIPs com pouco potencial a vender. Isso pode desestimular o uso da TDC e a conseqüente recuperação destes bens, que mesmo não sendo ícones como as UIEPs são de extrema importância para a memória da cidade.

Os proprietários dos imóveis de valor cultural, bem como o mercado imobiliário, tanto em Belo Horizonte como em Curitiba, apropriaram-se de maneiras diferentes do instrumento da TDC, refletindo a flexibilidade do próprio instrumento. Algumas apropriações são consideradas positivas e foram repetidas, agora outras foram consideradas desastrosas e as administrações municipais buscaram corrigir os erros cometidos. Destas diferentes apropriações de um único instrumento vale destacar o caso da proprietária da Casa Daldegan

em Belo Horizonte que vendeu o seu potencial em várias parcelas na medida de suas necessidades, diferentemente de outros proprietários naquela cidade como o da Casa Klus Modas e da Casa Niemeyer que venderam em poucas parcelas para obter rapidamente os valores da venda. Outras apropriações bem sucedidas foram a da Casa Vilanova em Curitiba cuja proprietária, com a verba da TDC restaurou o imóvel de forma integral, o transformando em um centro cultural e da Casa Amarela onde foi restaurada/reconstituída apenas a fachada do imóvel que incluiu a construção de uma nova edificação aos fundos para abrigar uma escola particular.

As apropriações desastrosas do instrumento da TDC foram muito poucas considerando o número de imóveis de valor cultural objeto da mesma em Curitiba e em Belo Horizonte, que somaram até junho de 2008 setenta e sete e cinquenta e quatro imóveis, respectivamente. Em todos os casos desastrosos percebeu-se como a lógica do mercado imobiliário conseguiu reverter as metas desejadas para o instrumento da TDC, prejudicando tanto o patrimônio cultural como a percepção e divulgação do instrumento na cidade.

Em Curitiba o único caso que desvirtuou o objetivo principal da TDC na cidade, que é a recuperação do imóvel de valor cultural, foi o da Casa Hauer. Este caso, por ter sido o primeiro de aplicação da TDC, refletiu a falta de maturidade dos agentes envolvidos para a aplicação do instrumento naquele momento e a apropriação indevida do instrumento pelos proprietários que não cumpriram o acordo de restaurar a edificação mesmo após terem vendido todo o seu potencial construtivo. O que aconteceu na Casa Hauer mostrou um ponto frágil na aplicação da TDC em Curitiba, uma vez que o potencial era concedido antes do início do restauro, dependendo da boa índole do proprietário para efetivar o acordo. Desta forma, os agentes públicos modificaram a legislação, vinculando a liberação de potencial à efetivação de etapas da recuperação do imóvel, evitando a repetição do erro acontecido anteriormente.

Em Belo Horizonte, o caso considerado de maior insucesso de utilização da TDC foi o do Conjunto Arquitetônico da Avenida Oiapoque, principalmente pela má índole do seu proprietário. Este proprietário mesmo tendo sido muito beneficiado pelo município com a aprovação da Operação Urbana, que teve a TDC como um dos mecanismos compensatório, passou a não respeitar os parâmetros da legislação urbanística da cidade, indo contra o interesse do município. Mesmo tendo transferido todo o seu potencial construtivo, o proprietário ficou buscando “brechas” nas leis para conseguir edificar novas áreas dentro do conjunto e, assim, aumentar os lucros do seu empreendimento. E mesmo sem conseguir aprovar seus projetos de aumento de área junto ao órgão do patrimônio, ele os edificou de

forma clandestina, ocupando vazios que deveriam ser deixados livres conforme diretrizes de tombamento da área. Atualmente, é visível no empreendimento - um Shopping popular - a quase total ocupação da área pelos “boxes” dos comerciantes. Todavia, deve-se destacar que a situação chegou a este ponto principalmente pela falta de fiscalização da administração municipal, que foi anuente ao permitir novas construções em um imóvel que além de não ter potencial a ser utilizado, deveria seguir as diretrizes do tombamento.

Hoje, o caso do Conjunto Oiapoque é considerado um péssimo exemplo tanto de utilização de Operação Urbana, uma vez que as contrapartidas à iniciativa privada foram consideradas bem maiores que os benefícios públicos, como de utilização da TDC. Além disso, atualmente encontra-se em processo de análise pela prefeitura um pedido do proprietário de regularizar as áreas edificadas ilegalmente através de uma lei belo-horizontina que propicia a regularização de imóveis com metros quadrados edificadas a mais que o permitido. Se este processo for aprovado poderá servir como exemplo a ser seguidos por outros proprietários de imóveis que transferiram todo o seu potencial construtivo e desejam edificar novas áreas, desvirtuando totalmente os objetivos do instrumento da TDC em Belo Horizonte.

A grande maioria dos imóveis de valor cultural que geraram potencial construtivo em Belo Horizonte e Curitiba localizam-se nas regiões centrais destas cidades, onde o solo é mais valorizado e a pressão imobiliária muito mais forte. Devido a isso, estes imóveis sofreram de forte especulação imobiliária, que com a utilização do instrumento da TDC acredita-se ter se tornado mais fraca, pois com a transferência do seu potencial estas edificações ficaram menos atrativas para aqueles que desejavam aproveitar em uma nova construção o máximo dos parâmetros urbanísticos ali permitidos. E assim, quando não acontecem atos ilegais como no Conjunto do Oiapoque, a aplicação da TDC no patrimônio cultural edificado garante a não construção de novas edificações que poderiam vir a prejudicar o entorno do imóvel cultural e a própria paisagem da cidade, além de uma maior preservação da integridade deste imóvel por tornar sua destruição menos atrativa.

O processo de operacionalização da TDC é bem claro em Belo Horizonte, com todos os procedimentos bem estabelecidos por leis, decretos e regulamentações. Quando analisada a aplicação propriamente dita percebeu-se que todos os procedimentos foram seguidos na grande maioria dos casos, não ficando dúvidas quanto às decisões tomadas pelos agentes da prefeitura envolvidos. O mesmo não acontece em Curitiba, onde apesar de diversas leis e decretos que regem o instrumento da TDC, quando analisada a aplicação do instrumento percebeu-se que a questão da quantidade de potencial construtivo a ser concedido fica a juízo

dos técnicos da PMC que analisam “caso a caso”, somando ou não a área do imóvel de valor cultural. Outrossim, não fica claro quando se pode abrir mão do restauro de um imóvel, como aconteceu no caso do Palacete Leão Junior. Esta falta de critérios específicos a serem seguidos em todos os casos é considerada uma falha relevante na aplicação da TDC em Curitiba, levando o processo a perder parte de sua legitimidade, pois um proprietário pode ser beneficiado em detrimento a outro, sem uma justificativa plausível e legal.

No processo de operacionalização e aplicação do instrumento da TDC nas cidades de Curitiba e Belo Horizonte, observou-se que não há controle, nem fiscalização do estado de conservação dos imóveis de valor cultural após a utilização deste instrumento. Nas próprias leis e decretos que o regulamentam, nada é mencionado sobre a preservação dos imóveis a longo prazo, uma vez que o instrumento da TDC pode ser utilizado apenas uma vez, no caso dos imóveis particulares. Isso reflete no estado de conservação dos mesmos que, com o passar dos anos, podem ficar depreciados principalmente pela falta de manutenção, como aconteceu na Casa Niemeyer em Belo Horizonte que oito anos após a concessão do potencial encontra-se em regular estado de conservação. Assim, pode-se concluir que o instrumento da TDC, quando aplicado em Curitiba e Belo Horizonte, por si só não resolve o problema da conservação daquele bem ao longo dos anos, pois o proprietário tem o custo da sua manutenção que não é viabilizado pelo uso da TDC.

Tanto em Curitiba, como em Belo Horizonte, é utilizado outro incentivo importante nos imóveis de valor cultural, tendo como objetivo viabilizar a manutenção do ao longo dos anos. Este incentivo é a Isenção/Redução de IPTU, que é aplicado mediante vistorias anuais ou bienais que compravam o bom estado de conservação da edificação. A Isenção/Redução de IPTU é utilizada em muitos dos imóveis que geraram potencial construtivo, principalmente porque estes, quando vistoriados, apresentam-se conservados. Assim, percebeu-se que principalmente em Curitiba, onde a TDC promove a recuperação de imóveis que não se encontravam em bom estado de conservação, o incentivo fiscal da Isenção/Redução do IPTU pode vir a ser mais utilizado após esta recuperação, atuando em um ponto falho da TDC que é a manutenção dos imóveis recuperados ao longo dos anos. Em Belo Horizonte, esta parceria entre os dois instrumentos também é muito favorável e até incentivada pelos agentes públicos do órgão de patrimônio cultural.

Por tudo o que foi exposto, de forma sintética, pode-se concluir que a TDC em Belo Horizonte e Curitiba, apesar dos diversos problemas aludidos, demonstrou ser um instrumento de grande sucesso, quando aplicado no patrimônio cultural edificado, promovendo a preservação e a valorização de muitos imóveis. A experiência da aplicação da TDC nas duas

idades mostrou que ele é um instrumento que facilita e viabiliza a **preservação** da integridade e do entorno imediato do imóvel de valor cultural por diminuir a pressão exercida pela especulação imobiliária e por aumentar a legibilidade e a valorização dos mesmos por parte dos proprietários e também da população da cidade. Entretanto, o instrumento da TDC sozinho não viabiliza a **conservação** dos imóveis ao longo do tempo, visto que é aplicado apenas uma vez, não promovendo a manutenção das edificações com o passar dos anos.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

---

AFONSO, Mariza Rezende. **A política cultural e de preservação do patrimônio em Belo Horizonte**. Curso de Gestão Urbana e de Cidades. Belo Horizonte: [s.n.], 2000. Disponível em: <http://www.eg.fjp.mg.gov.br/gestaourbana/arquivos/modulo06/mod6arq6.html>. Acesso em: novembro de 2005.

ALBERNAS, Maria Paula; LIMA, Cecília Modesto. **Dicionário Ilustrado de Arquitetura**. São Paulo: ProEditores, 2003.

ANDRADE, Rodrigo Ferreira; MAGALHÃES, Beatriz de Almeida. A formação da Cidade. In: CATRIOTA, Leonardo Barci (Org.). **Arquitetura da Modernidade**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 1998, p.37-78.

ANDRADE, Soraia Maria de. **O patrimônio histórico arqueológico de serra da mesa: A Construção de Uma Nova Paisagem**. 2002. 266 f. Tese (Doutorando em Geografia Humana). Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade Federal de São Paulo, 2002.

ARAÚJO, Marinella Machado et al. Áreas de diretrizes especiais de caráter cultural: construção de modelo normativo para fixação das diretrizes e parâmetros urbanísticos de sua proteção. In: FERNANDES, Edésio; RUGANI, Jurema Marteleto (Org.). **Cidade, memória e legislação: a preservação do patrimônio na perspectiva do direito urbanístico**. Belo Horizonte: IAB-MG, 2002, p. 123- 140.

BACK, Cíntia Carla. **Os Limites e Contradições da Aplicação dos Instrumentos do Estatuto da Cidade em Curitiba e Blumenau: “Transferência do Direito de Construir” e “Outorga Onerosa do Direito de Construir”**. 2004, 241 f. Dissertação (Mestrado em Engenharia Ambiental) – Universidade Regional de Blumenau, Blumenau, 2004.

BAPTISTA, Christine Vianna. Da Capela do Colégio à Capela da Música: um espaço predestinado a harmonias. In BOLETIM CASA ROMÁRIO MARTINS. **Música na Capela Santa Maria: história, arquitetura e revitalização**. Curitiba: Fundação Cultural de Curitiba, v.31, n.136, dez 2007.

BARROS, José Márcio. **O discurso da modernidade: a fundação de Belo horizonte como marco enunciativo**. Belo Horizonte: [s.n.], 2004. Disponível em: <<http://www.aguaforte.com/osurbanitas/jorgemarcioros.html>>. Acesso em: outubro de 2005.

BARZ, Elton Luiz; BOSCHILIA, Roseli; HLADCZUK, Ana Maria; SUTIL, Marcelo Saldanha. **História de Curitiba**. Curitiba, 1997. Disponível em: <[http://www.casadamemoria.org.br/index\\_historiadecuritiba.html](http://www.casadamemoria.org.br/index_historiadecuritiba.html)>. Acesso em abril de 2009.

BESSA, Almiro Sergio Mol; RANGEL, Marília Machado. A gestão do patrimônio cultural. In: BESSA, Almiro Sérgio Mol (Coor.). **Preservação do patrimônio cultural: nossas casa e cidades, uma herança para o futuro!** Belo Horizonte: Crea-MG, 2004, p. 18-21

BELO HORIZONTE. Lei nº. 3802, de 6 de Julho de 1984. Organiza a proteção do patrimônio cultural do município de Belo Horizonte. **Diário Oficial do Município**. Belo Horizonte, 1984. Disponível em: <www.pbh.gov.br> Acesso em: setembro de 2008.

\_\_\_\_\_. Lei Nº 0, de 21 de Março de 1990. Contêm a Lei Orgânica do Município de Belo Horizonte. **Diário Oficial do Município**. Belo Horizonte, 1990. Disponível em: <www.pbh.gov.br> Acesso em: setembro de 2008.

\_\_\_\_\_. Lei Nº 7.165, de 27 de Agosto de 1996 modificada pela Lei 8137/00. Institui o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte. **Diário Oficial do Município**. Belo Horizonte, 1996. Disponível em: <www.pbh.gov.br> Acesso em: setembro de 2008.

\_\_\_\_\_. Lei nº. 7166, de 27 de Agosto de 1996. Estabelece normas e condições para parcelamento, ocupação e uso do solo urbano no Município. **Diário Oficial do Município**. Belo Horizonte, 1996. Disponível em: <www.pbh.gov.br> Acesso em: setembro de 2008.

\_\_\_\_\_. Decreto 9616 de 26 de Junho de 1998. Regulamenta o Capítulo I, Título IV, da Lei Nº 7.165, de 27 de Agosto de 1996, que dispõe sobre a Transferência do Direito de Construir. **Diário Oficial do Município**. Belo Horizonte, 1998. Disponível em: <www.pbh.gov.br> Acesso em: setembro de 2008.

\_\_\_\_\_. Lei 8137 de 21 de Dezembro de 2000. Altera as Leis Nº 7.165 e 7.166, ambas de 27 de Agosto de 1993, e dá outras providências. **Diário Oficial do Município**. Belo Horizonte, 2000. Disponível em: <www.pbh.gov.br> Acesso em: setembro de 2008.

\_\_\_\_\_. Lei 8616, de 14 de Julho de 2003. Contém o código de posturas do município de Belo Horizonte. **Diário Oficial do Município**. Belo Horizonte, 2003. Disponível em: <www.pbh.gov.br> Acesso em: setembro de 2008.

\_\_\_\_\_. Lei 8728, de 30 de Dezembro de 2003. Institui a Operação urbana do Conjunto Arquitetônico da Avenida Oiapoque. **Diário Oficial do Município**. Belo Horizonte, 2003. Disponível em: <www.pbh.gov.br> Acesso em: outubro de 2008.

\_\_\_\_\_. Lei 9.011 de 1º de janeiro de 2005. Dispõe sobre a estrutura organizacional da Administração Direta do Poder Executivo e dá outras providências. **Diário Oficial do Município**. Belo Horizonte, 2005. Disponível em: <www.pbh.gov.br>. Acesso em: março de 2009.

\_\_\_\_\_. Deliberação 001/2005 - Anexos I - II e III - Edição Especial nº 50. O CDPCM-BH delibera retificação das diretrizes de proteção e mapeamento cultural dos conjuntos urbanos protegidos da área central e área hospitalar, conforme anexos I, II e III. **Diário Oficial do Município**. Belo Horizonte, 2005. Disponível em: < www.pbh.gov.br >. Acesso em: março de 2009.

\_\_\_\_\_. Portaria SMARU nº 001 de 07 de abril de 2006. Estabelece procedimentos para aplicação da Transferência de Direito de Construir, nos termos da Lei 7.165 de 08 de agosto de 1996 e do Decreto 9.616 de 26 de junho de 1998. **Diário Oficial do Município**. Belo Horizonte, 2006. Disponível em: < [www.pbh.gov.br](http://www.pbh.gov.br) >. Acesso em: março de 2009.

BITENCOURT, Ana Paula Mota de. **A Transferência do Direito de Construir para a conservação do patrimônio cultural: a experiência da cidade de Curitiba**. 2005, 209f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano)-Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2005.

BOLETIM CASA ROMÁRIO MARTINS. **Música na Capela Santa Maria: história, arquitetura e revitalização**. Curitiba: Fundação Cultural de Curitiba, v.31, n.136, dez 2007.

BRASIL. **Constituição da república dos estados unidos do Brasil de 16 de julho de 1934**. Disponível em: < <http://www.planalto.gov.br> >. Acesso em outubro de 2008.

\_\_\_\_\_. Decreto-lei nº. 25, de 30 de novembro de 1937. **Organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional**. Disponível em: < <https://www.planalto.gov.br> > Acesso em: novembro de 2005.

\_\_\_\_\_. **Constituição da República Federativa do Brasil, de 05 de outubro de 1988**. Disponível em: < <https://www.planalto.gov.br> > Acesso em: agosto de 2005.

\_\_\_\_\_. Lei Nº 10.257, de 10 de julho de 2001. **Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências**. Disponível em: < <http://www.planalto.gov.br> > Acesso em: julho de 2007.

BRITO, Marcelo. **Pressupostos da reabilitação urbana de sítios históricos no contexto brasileiro**. Arqtextos Vitruvius, São Paulo, n.033, fevereiro/2003. Disponível em: <[http://www.vitruvius.com.br/arqtextos/arq033/arq033\\_01.asp](http://www.vitruvius.com.br/arqtextos/arq033/arq033_01.asp)> Acesso em: 10 de agosto de 2005.

CALVINO, Ítalo. (1972). **As cidades invisíveis**. Tradução: Diogo Mainardi. São Paulo: Companhia das Letras, 1990.

CÂMARA DOS DEPUTADOS. **Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos**. Brasília: Instituto Polis; Caixa Econômica Federal, 2001.

CARDOSO, Pompeu Figueiredo de Carvalho. Patrimônio Histórico e Artístico nas cidades medias paulistas: a construção do lugar. In: Turismo: **Espaço, Paisagem e Cultura**. São Paulo: Hucitec, 1996, p. 100-113.

CARDOSO, Adauto Lucio. A cidade e seu estatuto: uma avaliação urbanística do Estatuto da Cidade.. In RIBEIRO, Luiz César de Queiros; CARDOSO, Adauto Lucio. **Reforma Urbana e Gestão Democrática: promessas e desafios do Estatuto da Cidade**. Rio de Janeiro: Editora Renavan: Fase, 2003, p.27-51.

CARSALADE, Flávio de Lemos. Prefácio. In: CATRIOTA, Leonardo Barci (Org.). **Arquitetura da Modernidade**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 1998, p.15-19.

CASTRIOTA, Leonardo Barci.. **Intervenções sobre o patrimônio urbano: modelos e perspectivas**. In: X Encontro Nacional da ANPUR, 2003, Belo Horizonte. Anais do X ENA. Belo Horizonte: ANPUR, 2003.

\_\_\_\_\_. Introdução: Belo Horizonte – A arquitetura da Modernidade. In: CATRIOTA, Leonardo Barci (Org.). **Arquitetura da Modernidade**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 1998, p.19-36.

CASTRIOTA, Leonardo Barci; PASSOS, Luiz Mauro do Carmo. O “estilo moderno”: Arquitetura Belo Horizontina nos anos 30 e 40. In: CATRIOTA, Leonardo Barci (Org.). **Arquitetura da Modernidade**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 1998, p.127-182.

CHOAY, Françoise.(1992) **A alegoria do patrimônio**. Tradução: Luciano Vieira Machado. São Paulo: Estação Liberdade: Editora UNESP, 2001.

CERQUEIRA, Letícia Mourão. **Patrimônio cultural, Políticas urbanas e de Preservação**. 2006. 398f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2006.

COELHO, Olinio Gomes Paschoal. **Do Patrimônio Cultural**. Rio de Janeiro: Autor, 1992.

CUNHA, Danilo Fontenele Sampaio. **Patrimônio Cultural: proteção legal e constitucional**. Rio de Janeiro: Letra Legal, 2004.

CURITIBA. Decreto Legislativo n.º 1.547 de 1979. Cria o Setor Especial de Unidades de Interesse de Preservação. **Diário Oficial do Município**. Curitiba, 1979. Disponível em: < <http://www.curitiba.pr.gov.br/publico/leismunicipais.aspx?servico=19> >. Acesso em: setembro de 2008.

\_\_\_\_\_. Lei Ordinária n.º 6.337 de 1982. Institui incentivo construtivo para preservação de imóveis de valor cultural, histórico ou arquitetônico. **Diário Oficial do Município**. Curitiba, 1982. Disponível em: < <http://www.curitiba.pr.gov.br/publico/leismunicipais.aspx?servico=19> >. Acesso em: setembro de 2008.

\_\_\_\_\_. Decreto Legislativo n.º 408 de 1991. Regulamenta a Lei n.º 6.337/82. **Diário Oficial do Município**. Curitiba, 1991. Disponível em: < <http://www.curitiba.pr.gov.br/publico/leismunicipais.aspx?servico=19> >. Acesso em: setembro de 2008.

\_\_\_\_\_. Decreto Legislativo n.º 380 de 1993. Dispõe sobre as unidades de interesse especial de preservação e estabelece critérios para a concessão de incentivos, visando à sua restauração e manutenção. **Diário Oficial do Município**. Curitiba, 1993. Disponível em: < <http://www.curitiba.pr.gov.br/publico/leismunicipais.aspx?servico=19> >. Acesso em: setembro de 2008.

\_\_\_\_\_. Lei Ordinária n.º 9.800 de 2000. Dispõe sobre o uso e ocupação do solo urbano no Município de Curitiba. **Diário Oficial do Município**. Curitiba, 2000. Disponível em: < <http://www.curitiba.pr.gov.br/publico/leismunicipais.aspx?servico=19> >. Acesso em: setembro de 2008.

\_\_\_\_\_. Lei Ordinária n.º 9.801 de 2000. Dispõe sobre os Instrumentos de Política Urbana no Município de Curitiba. **Diário Oficial do Município**. Curitiba, 2000. Disponível em: < <http://www.curitiba.pr.gov.br/publico/leismunicipais.aspx?servico=19> >. Acesso em: setembro de 2008.

\_\_\_\_\_. Lei Ordinária n.º 9.803 de 2000. Dispõe sobre a transferência do potencial construtivo no Município de Curitiba. **Diário Oficial do Município**. Curitiba, 2000. Disponível em: < <http://www.curitiba.pr.gov.br/publico/leismunicipais.aspx?servico=19> >. Acesso em: setembro de 2008.

\_\_\_\_\_. Decreto Legislativo n.º 894 de 2000. Estabelece condições para a concessão de potencial construtivo, regulamenta a Lei n.º 9.803/00, que dispõe sobre a transferência do potencial construtivo e dá outras providências. **Diário Oficial do Município**. Curitiba, 2000. Disponível em: < <http://www.curitiba.pr.gov.br/publico/leismunicipais.aspx?servico=19> >. Acesso em: setembro de 2008.

\_\_\_\_\_. Decreto Legislativo n.º 625 de 2004. Estabelece condições para a concessão de potencial construtivo, regulamenta a Lei n.º 9.803/00 que dispõe sobre a transferência de potencial construtivo e dá outras providências. **Diário Oficial do Município**. Curitiba, 2004. Disponível em: < <http://www.curitiba.pr.gov.br/publico/leismunicipais.aspx?servico=19> >. Acesso em: setembro de 2008.

\_\_\_\_\_. Decreto Legislativo n.º 665 de 2004. Dispõe sobre a concessão de incentivos ao Programa Habitacional Vila Terra Santa e estabelece critérios para a sua concessão. **Diário Oficial do Município**. Curitiba, 2004. Disponível em: < <http://www.curitiba.pr.gov.br/publico/leismunicipais.aspx?servico=19> >. Acesso em: setembro de 2008.

\_\_\_\_\_. Lei Ordinária n.º 11.266 de 2004. Dispõe sobre a adequação do Plano Diretor de Curitiba ao Estatuto da Cidade. **Diário Oficial do Município**. Curitiba, 2004. Disponível em: < <http://www.curitiba.pr.gov.br/publico/leismunicipais.aspx?servico=19> >. Acesso em: setembro de 2008.

\_\_\_\_\_. Decreto Legislativo n.º 689/2009. Dispõe sobre a concessão de incentivos ao Programa de Expansão do Atendimento Educacional da Secretaria Municipal da Educação e dispõe sobre a forma de transferência de potencial construtivo. **Diário Oficial do Município**. Curitiba, 2009. Disponível em: < <http://www.curitiba.pr.gov.br/publico/leismunicipais.aspx?servico=19> >. Acesso em: junho de 2009.

DALLARI, Adilson Abreu; FERRAZ, Sérgio (Coord). **Estatuto da Cidade (comentários à Lei 10.57/2001)**. São Paulo: Malheiros Editores LTDA, 2002.

EHLERT, Ana. **Polêmica sobre Ferragens Hauer pode estar próxima do fim**. Jornal online Bem Paraná, 31/07/2007. Disponível em: <<http://www.bemparana.com.br/index.php?n=51383&t=polemica-sobre-ferragens-hauer-pode-estar-proxima-do-fim>> . Acesso em: agosto de 2009.

ESTRADA, Johann Dilak Julio. **Outorga Onerosa E Transferência do Direito de Construir: as experiências de Bogotá, Curitiba e São Paulo como Instrumentos de Gestão Urbana**. 2006. 238 f. Dissertação (Mestrado em Gestão Urbana). Pontifícia Universidade Católica do Paraná, Curitiba, 2006.

FERES, Luciana Rocha. A evolução da legislação brasileira referente à proteção do patrimônio cultural. In: FERNANDES, Edésio; RUGANI, Jurema Marteleto (Org.). **Cidade, memória e legislação: a preservação do patrimônio na perspectiva do direito urbanístico**. Belo Horizonte: IAB-MG, 2002, p.15-28

FREIRE, Cristina. **Além dos Mapas: os monumentos no imaginário urbano contemporâneo**. São Paulo: SESC: Annablume, 1997.

FONSECA, Maria Cecília Londres. **Patrimônio em processo: trajetória da política federal de preservação no Brasil**. Rio de Janeiro: Editora UFRJ; MinC – Iphan, 2005.

FRÓES, Marilda S. Contribuições **para construção de processos sustentáveis de preservação do patrimônio**. Revista Eletrônica Patrimônio: Lazer e Turismo, São Paulo, maio de 2006. Disponível em: <http://www.unisantos.br/pos/revistapatrimonio/artigos.php?cod=70>. Acesso em: outubro de 2007.

GAIO, Daniel. A transferência do direito de construir e a efetiva proteção do patrimônio cultural e natural: alguns apontamentos sobre a experiência de Porto Alegre e Curitiba. In: FERNANDES, Edésio; RUGANI, Jurema Marteleto (Org.). **Cidade, memória e legislação: a preservação do patrimônio na perspectiva do direito urbanístico**. Belo Horizonte: IAB-MG, 2002.

GASPARINI, Audrey. **Tombamento e Direito de Construir**. Belo Horizonte: Editora Fórum, 2005.

GRAZIA, de Grazia. Reforma urbana e Estatuto da Cidade. In RIBEIRO, Luiz César de Queiros; CARDOSO, Adauto Lucio. **Reforma Urbana e Gestão Democrática: promessas e desafios do Estatuto da Cidade**. Rio de Janeiro: Editora Renavan: Fase, 2003, p.53-69.

GUIMARÃES, Isabela Bacellar Brandão. **Transferência do Direito de Construir: Questões e conflitos na aplicação do instrumento do Estatuto da Cidade**. 2007. 134 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Universidade Federal Fluminense, Niterói, 2007.

HALBWACHS, Maurice. **Memória Coletiva**. São Paulo: Vértice, 1990.

IBM BRASIL. **Folheto de divulgação de sua filial no Paraná**. Curitiba, 1987.

INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL (Brasil). **Cartas patrimoniais**. Rio de Janeiro: IPHAN, 2000.

INSTITUTO DE PESQUISA APLICADA (IPEA). **Gestão do uso do solo e difusões do crescimento urbano: instrumentos de planejamento e gestão: Curitiba /IPEA, USP, IPPUC**. Brasília: IPEA, 2001.

IPPUC - INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA. **Novas normas disciplinam transferência de potencial construtivo de imóveis históricos. Prefeitura de Curitiba**, 2000. Disponível em: < [http://www.ippuc.org.br/informando/index\\_transfpotencial.htm](http://www.ippuc.org.br/informando/index_transfpotencial.htm) > . Acesso em: junho de 2009.

\_\_\_\_\_. **Revista Espaço Urbano**, Curitiba, nº. 5, Junho de 2003a.

\_\_\_\_\_. **Curitiba em Dados**. Curitiba, 2003b.

LAGE, Selena Duarte Lage e. **A pertinência das Operações Urbanas no Paradigma do Urbanismo Democrático e Incluínte: Reflexões a partir da análise da regulamentação e aplicação do instrumento em Belo Horizonte**. 2008. 129 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2008.

LEMOS, Celina Borges. A cidade Republicanda: Belo Horizonte, 1897/1930. In: CATRIOTA, Leonardo Barci (Org.). **Arquitetura da Modernidade**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 1998, p. 79-126.

LIMA, Maria Cristina Senra .Marinho. de.; ALMEIDA, Rachel de Castro. **Patrimônio cultural: Qualidade de vida urbana**. Revista Interação, Varginha: Centro Universitário do Sul de Minas, v. 3, n. 3, 2001, p. 36-41.

LUCCHESI, Maria Cecília. Transferência do Direito de Construir – um instrumento mal aplicado. In: MOREIRA, Mariana (Coord.). **Estatuto da Cidade**. São Paulo: FUNDAÇÃO PREFEITO FARIA LIMA (CEPAM), 2001.

MACEDO, Danilo Matoso. **As Obras de Oscar Niemeyer em Belo Horizonte**. MDC: Mínimo Denominador Comum, Belo Horizonte/Brasília, n.2, fevereiro.2006. Disponível em: < [www.mdc.arq.br](http://www.mdc.arq.br) >. Acesso em: janeiro de 2009.

MAGALDI, C. O Público e o Privado: Propriedade e Interesse Cultural. In: Cunha, M. C. P. (org.). **O Direito à Memória, Patrimônio Histórico e Cidadania**. São Paulo: DPH, 1992, p. 21-25.

MANZATO, Maria Cristina Biazão. **Transferência do direito de construir como uma das formas de indenização do tombamento**. 2007. 197f. Dissertação (Mestrado em Direito Urbanístico). Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2007.

MARCHESAN, Ana Maria Moreira. **A Tutela do Patrimônio Cultural sob o enfoque do Direito Ambiental**. Porto Alegre: Livraria dos Advogados Ed., 2007.

MENESES, Ulpiano Toledo Bezerra de. **Patrimônio ambiental urbano: do lugar comum ao lugar de todos**. Revista C J Arquitetura, Rio de Janeiro, n. 19, p. 45-46, 1978.

MENESES, Ulpiano Bezerra de. **Identidade Cultural e Arqueologia**. Revista do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. Rio de Janeiro: IPHAN, n.20, p. 33-36, 1984.

MELO, Flávia Cristina Ribeiro. A propriedade urbana e o instrumento da transferência do direito de construir. In: FERNANDES, Edésio, RUGANI, Jurema Marteleto (Org.). **Cidade, memória e legislação: a preservação do patrimônio na perspectiva do direito urbanístico**. Belo Horizonte: IAB-MG, 2002.

MONTE-MÓR, Roberto Luís de Melo. Belo Horizonte: A cidade Planejada e a metrópole em construção. In: MONTE-MÓR, Roberto Luís de Melo (Coord). **Belo Horizonte: espaços e tempos em construção**. Belo Horizonte: CEDEPLAR/PBH, 1994.

MONTEIRO, Yara Darcy Police; SILVEIRA, Egle Monteiro da. Transferência do Direito de Construir. In: DALLARI, Adilson Abreu; FERRAZ, Sérgio (Coord). **Estatuto da Cidade (comentários à Lei 10.57/2001)**. São Paulo: Malheiros Editores LTDA, 2002, p.289- 299

MOREIRA, Mariana. A história do Estatuto da Cidade. In: DALLARI, Adilson Abreu; FERRAZ, Sérgio (Coord). **Estatuto da Cidade (comentários à Lei 10.57/2001)**. São Paulo: Malheiros Editores LTDA, 2002, p.27-45

MILLET, Vera. **A Teimosia das Pedras, um estudo sobre a preservação do patrimônio ambiental no Brasil**, Olinda : Prefeitura Municipal, 1988.

OLIVEIRA, Luis Antonio C.. **O patrimônio para além da pedra e cal: um estudo sobre os usos e apropriações da cidade**. 2007. 187f. Dissertação (Mestrado em Antropologia). Universidade Federal do Pernambuco, Recife, 2007.

PEREIRO, Xeraldo.. **Patrimônio cultural: o casamento entre o patrimônio e a cultura**. Revista dos sócios do Museu do Povo Galego. Lisboa: ADRA, nº 2, 2006, p.23-41. Disponível em: [http://home.utad.pt/~xperez/ficheiros/publicacoes/patrimonio\\_cultural/Patrimonio\\_Cultural.pdf](http://home.utad.pt/~xperez/ficheiros/publicacoes/patrimonio_cultural/Patrimonio_Cultural.pdf) . Acesso em 17 de agosto de 2008.

PINHEIRO, Aline Guedes. **Estudo da Operacionalização dos Instrumentos para a Preservação do Patrimônio Cultural contidos no Estatuto da Cidade**. Viçosa, 2006. 160f. Relatório final de pesquisa Pibc/CNPq (Graduação em Arquitetura e Urbanismo). Universidade Federal de Viçosa, MG. 2006.

PINTO, Rui Cavallin. **A Rua XV de Novembro – Patrimônio Cultural do Estado.** Disponível em: <<http://www.memorial.mp.pr.gov.br/modules/conteudo/conteudo.php?conteudo=38>> . Acessado em: junho de 2009.

PIRES, Maria Coeli Simões. Cidade e Cultura – recíprocas interferências e suas representações. In: FERNANDES, Edésio; RUGANI, Jurema Marteleto (Org.). **Cidade, memória e legislação: a preservação do patrimônio na perspectiva do direito urbanístico.** Belo Horizonte: IAB-MG, 2002, p.141-157

PORTELA, Gisele. **Casa João Luiz Bettega: Projeto de Vilanova Artigas em Curitiba. Publicado em maio de 2004.** Disponível em: [http://www.vitruvius.com.br/drops/drops08\\_04.asp](http://www.vitruvius.com.br/drops/drops08_04.asp) . Acesso em: agosto de 2009.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA (PMC). **Empresas podem contribuir para recuperação de prédio do Ministério Público.** Série Patrimônio Histórico, Setembro de 1998. Disponível em: <[http://www.ippuc.org.br/informando/index\\_transfpotencial.htm](http://www.ippuc.org.br/informando/index_transfpotencial.htm)> . Acesso em: maio de 2009.

RIBEIRO, Luiz César de Queiros; CARDOSO, Adauto Lucio. A concessão onerosa do direito de construir: instrumento da Reforma Urbana. In RIBEIRO, Luiz César de Queiros; CARDOSO, Adauto Lucio. **Reforma Urbana e Gestão Democrática: promessas e desafios do Estatuto da Cidade.** Rio de Janeiro: Editora Renavan: Fase, 2003, p.53-69.

RICHTER, Rui Arno. **Meio ambiente cultural.** Curitiba: Editora Juruá, 1999.

RODRIGUES, Francisco Luciano Lima. **A proteção do patrimônio cultural. Competências constitucionais municipais e o direito de construir regulado pela Lei nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade).** Jus Navigandi, Teresina, ano 6, n. 58, ago. 2002. Disponível em: <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=3160>>. Acesso em: 17 de novembro de 2007.

ROSSI, A.. (1966). **A arquitetura da cidade.** Tradução: Eduardo Brandão. São Paulo: Martins Fontes, 2001.

SANTOS, Cacilda Lopes. Transferência do Direito de Construir. In: MOREIRA, Mariana (Coord.). **Estatuto da Cidade.** São Paulo: FUNDAÇÃO PREFEITO FARIA LIMA (CEPAM), 2001.

SANT'ANNA, Márcia G.. Da cidade-monumento à cidade-documento: A trajetória da Norma de Preservação de Areas Urbanas no Brasil (1937-1990). 1985. 268f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Universidade Federal da Bahia, Salvador, 1985.

SALVADOR, Lei nº 6.586, de 3 de agosto de 2004. Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município do Salvador – PDDU e dá outras providências. Disponível em: < <http://www.pms.ba.gov.br> > Acesso em: fevereiro de 2009.

SILVA, Patrícia Reis da. **A postura da Municipalidade na Preservação do Patrimônio Cultural Urbano**. 2006. 214f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Universidade Federal de Brasília, Brasília, 2006.

SIMÃO, Maria Cristina Rocha. **Preservação do patrimônio cultural em cidades**. Belo Horizonte: Autêntica, 2001.

UNESCO. **O patrimônio, legado do passado no futuro**. Disponível em: <<http://www.brasilia.unesco.org/>> Consulta em 30 de Julho de 2008.

UNESCO. **Recomendação de Nairobi**, Nairobi, 1976.

VERÍSSIMO, Francisco Salvador; BITTAR, Willian Seba Mallmann. **500 Anos da Casa no Brasil: as transformações da arquitetura e da utilização do espaço de morada**. Rio de Janeiro: Ediouro, 1999.

VON SIMSON, Olga Rodrigues Moraes. **Memória, Cultura e Poder na Sociedade do Esquecimento: O Exemplo do Centro de Memória da Unicamp**. Revista eletrônica nas Redes da Educação. Campinas, Unicamp. 1ª Edição. Disponível em: <<http://www.lite.fae.unicamp.br/revista/temas.html>>. Acesso em 10 de julho de 2008.

YAGIZI, Eduardo Abdo. Vandalismo, Paisagem e Turismo no Brasil. In: In: YAZIGI, E. A.; CARLOS, A. F. A.; CRUZ, R. C. A.. (Org.). **Turismo: Espaço, Paisagem e Cultura**. Sao Paulo: Hucitec, 1996, p. 133-155.

YAZIGI, Eduardo. **Civilização Urbana, planejamento e turismo: discípulos do amanhecer**. São Paulo: Contexto, 2003.

WEIGRT, Ivilyn; VALENTE, Nancy. Capela Santa Maria – Restauo. In BOLETIM CASA ROMÁRIO MARTINS. **Música na Capela Santa Maria: história, arquitetura e revitalização**. Curitiba: Fundação Cultural de Curitiba, v.31, n.136, dez 2007, p. 112-126.

## SITES CONSULTADOS

### Gerais

**IBGE - Cidades**

<http://www.ibge.gov.br/cidadesat/topwindow.htm?1>

**Skyscraper City**

[www.skyscrapercity.com](http://www.skyscrapercity.com)

**IPHAN**

[www.iphan.gov.br](http://www.iphan.gov.br)

**Presidência da República**

[www.planalto.gov.br](http://www.planalto.gov.br)

**Prefeitura Municipal de Porto Alegre**

[www.portoalegre.rs.gov.br](http://www.portoalegre.rs.gov.br)

**Prefeitura Municipal de Salvador**

[www.pms.ba.gov.br](http://www.pms.ba.gov.br)

**Prefeitura Municipal de São Paulo**

[www.capital.sp.gov.br](http://www.capital.sp.gov.br)

### Curitiba

**Prefeitura Municipal de Curitiba**

[www.curitiba.pr.gov.br](http://www.curitiba.pr.gov.br)

**Casa da Memória**

[www.casadamemoria.org.br](http://www.casadamemoria.org.br)

**Guia Geográfico de Curitiba**

[www.curitiba-parana.net](http://www.curitiba-parana.net)

**Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba (IPPUC)**

[www.ippuc.org.br](http://www.ippuc.org.br)

**Pampas informativo online**

[http://www.pampasonline.com.br/parana\\_curitiba.htm](http://www.pampasonline.com.br/parana_curitiba.htm)

**Instituto G Arquitetura – Casa Vilanova Antigas**

[www.g-arquitetura.com.br](http://www.g-arquitetura.com.br)

**Portal Administrativo do Município de Curitiba**

[:http://www.pam.curitiba.pr.gov.br/geral/noticia.aspx?id=16381](http://www.pam.curitiba.pr.gov.br/geral/noticia.aspx?id=16381)

**Coordenadoria de Patrimônio Cultural do Estado do Paraná**  
[www.patrimoniocultural.pr.gov.br](http://www.patrimoniocultural.pr.gov.br)

Belo Horizonte

**Prefeitura Municipal de Belo Horizonte**  
[www.pbh.gov.br](http://www.pbh.gov.br)

**Diário Oficial do Município**  
<http://portal6.pbh.gov.br/dom/iniciaEdicao.do?method=DomDia>

# APÊNDICES

---

## APÊNDICE A - A Operacionalização da TPC em Curitiba

Os procedimentos para a aplicação da TPC em Curitiba foram previstos de forma superficial no Decreto 408/91 e na Lei 9.803/00, todavia com a prática de utilização deste instrumento pelos órgãos municipais foi se estabelecendo uma rotina de operacionalização que acabou por ser regulamentada em setembro de 2001 pelo Decreto 894/01. Este Decreto complementa a Lei 9.803, estabelecendo as condições para a concessão e utilização de potencial construtivo, porém, como foi aludido anteriormente, ele foi substituído posteriormente pelo Decreto 625/04, que rege a questão atualmente.

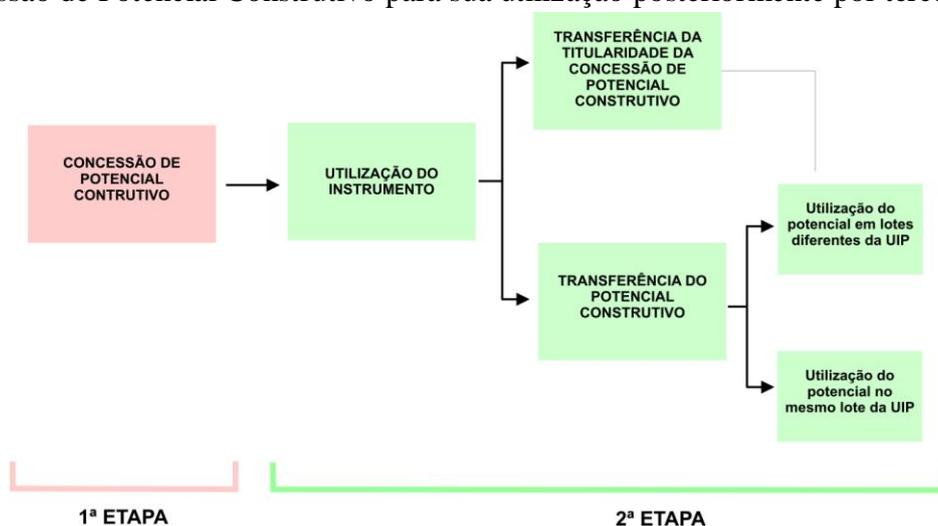
O Decreto 625/04 determina que a maior parte da operacionalização da TPC, dentro da PMC aconteça na Secretaria Municipal de Urbanismo (SMU) especificamente por meio da Comissão Municipal de Urbanismo (CMU). No processo de aplicação da TPC são envolvidos também outros órgãos da Prefeitura, como a Secretaria Municipal de Finanças (SMF) e a Procuradoria Geral do Município (PGM). O Decreto não especifica os órgãos competentes envolvidos para cada finalidade de utilização da TPC, apenas indica as etapas onde estes órgãos deverão ser consultados. Entretanto, através de entrevistas com os agentes envolvidos, sabe-se que no caso específico do patrimônio cultural edificado, das UIPs e das UIEPS<sup>170</sup>, além de outros setores da SMU como a CAPC estão envolvidos o Setor de Patrimônio Histórico (SPH) do IPPUC e de forma indireta a Fundação Cultural de Curitiba (FCC) por fornecer o material histórico e iconográfico para subsidiar a restauração das UIPs ou das UIEPs.



**Figura 168:** Organograma da Prefeitura Municipal de Curitiba contendo apenas os órgãos envolvidos na operacionalização da TDC

<sup>170</sup> Como para cada categoria de aplicação a operacionalização da TPC assume formatos institucionais específicos, este item aborda, exclusivamente, a aplicação da TPC em imóveis de valor cultural.

No caso das UIPs, que são a ênfase desta pesquisa, a operacionalização do instrumento da TPC, conforme o Decreto 625/04, se divide basicamente em duas etapas: **Concessão de Potencial Construtivo** do imóvel que cede potencial e **Utilização do Potencial Construtivo** pelo imóvel que recebe potencial. Na primeira etapa o proprietário da UIP deve solicitar à administração municipal a concessão do potencial construtivo que tem direito mediante apresentação de Alvará de Restauro, se comprometendo com a recuperação do imóvel. Na segunda etapa o potencial concedido ao proprietário da UIP poderá ser transferido para outros lotes parcial ou totalmente através da Transferência de Potencial Construtivo ou comercializado mediante a Transferência da Titularidade da Concessão de Potencial Construtivo para sua utilização posteriormente por terceiros.



**Figura 169:** Organograma das etapas básicas de operacionalização da TPC em Curitiba

Fonte: Organograma construído pela autora

Segundo informações obtidas em entrevista com técnicos da SMU e IPPUC, a primeira coisa que o proprietário de imóvel cadastrado como UIP que deseja a **Concessão do Potencial Construtivo** deverá fazer será procurar a CAPC para solicitar o cálculo do potencial do seu terreno e saber se há a necessidade de restaurar ou recuperar sua UIP para receber o benefício<sup>171</sup>. Caso o proprietário deseje utilizar o potencial construtivo no mesmo lote da UIP deverá consultar a CAPC para saber se será possível. Para as consultas ele deverá apresentar o levantamento de todas as edificações existentes no terreno da UIP com suas respectivas áreas, bem como a certidão de registro de imóveis do lote. Com a documentação anexada o processo será encaminhado para o SPH do IPPUC para o cálculo do potencial construtivo que pode ser transferido. Após os cálculos o processo será

<sup>171</sup> <sup>171</sup> Informações obtidas através de entrevista concedida por e Lorene Elizabeth Rothe técnica da SMU e por Carla Choma Frankl técnica do IPPUC, em junho de 2008.

analisado pela CAPC que emite um parecer, o qual quando favorável pode haver condições, como a obrigatoriedade de restaurar a edificação de valor cultural para a concessão e transferência do potencial concedido. Quando for o caso de necessitar de restauro o proprietário deverá apresentar um projeto de restauro ao IPPUC que ao aprová-lo emitira um Alvará de Restauro.

Posteriormente, ciente das condições de utilização do instrumento e com as documentações e o Alvará de Restauro em mãos o proprietário da UIP deverá solicitar a concessão do potencial construtivo mediante um requerimento específico entregue ao protocolo geral da PMC e encaminhado ao CMU. Este requerimento é um documento padrão de consulta e solicitações à CMU<sup>172</sup>, sendo que quando utilizado para solicitar a concessão de potencial construtivo deve ter em anexo os seguintes documentos:

- Proposta assinada pelo proprietário quanto a concessão pretendida;
- Certidão de Registro de Imóveis atualizado nos últimos 90 dias.
- No caso de pessoa jurídica deverá anexar contrato social e a última alteração ou estatuto e ata da assembléia que elegeu a última diretoria.

A CMU faz uma análise e homologa a solicitação encaminhando para o Núcleo de Assessoramento Jurídico (NAJ) da SMU para prova de domínio da UIP. Depois de parecer da NAJ o processo será devolvido para a CMU “o qual o encaminhará aos órgãos competentes, para se manifestarem quanto a viabilidade”<sup>173</sup>. Como se trata de imóvel de valor cultural (UIP) o processo será encaminhado para a CAPC, que solicita ao proprietário o preenchimento de um requerimento modelo oficial da CAPC (Anexo F). Neste requerimento deve constar em anexo a seguinte documentação:

- Consulta Amarela atualizada - 180 (cento e oitenta) dias - Original;
- Registro de imóveis atualizado - 90 (noventa) dias;
- Alvará de Restauro Aprovado com projeto completo de restauro da Unidade de Interesse de Preservação, apresentando: Plantas, Cortes, Elevações, Implantação, Estatística e demais detalhes inerentes ao projeto;

Esta solicitação será protocolada junto à CAPC que em reunião decide sobre a concessão do potencial construtivo, ou não, e sobre as condições desta concessão. Caso o parecer seja favorável o processo será reencaminhado para a CMU para se necessário solicitar ao proprietário da UIP a “anexação documentação complementar e providencia a avaliação do imóvel com base no valor utilizado para cálculo do Imposto de Transmissão

<sup>172</sup> O Requerimento à CMU entra-se no Anexo E.

<sup>173</sup> Decreto 625/04, artigo 4º, inciso III.

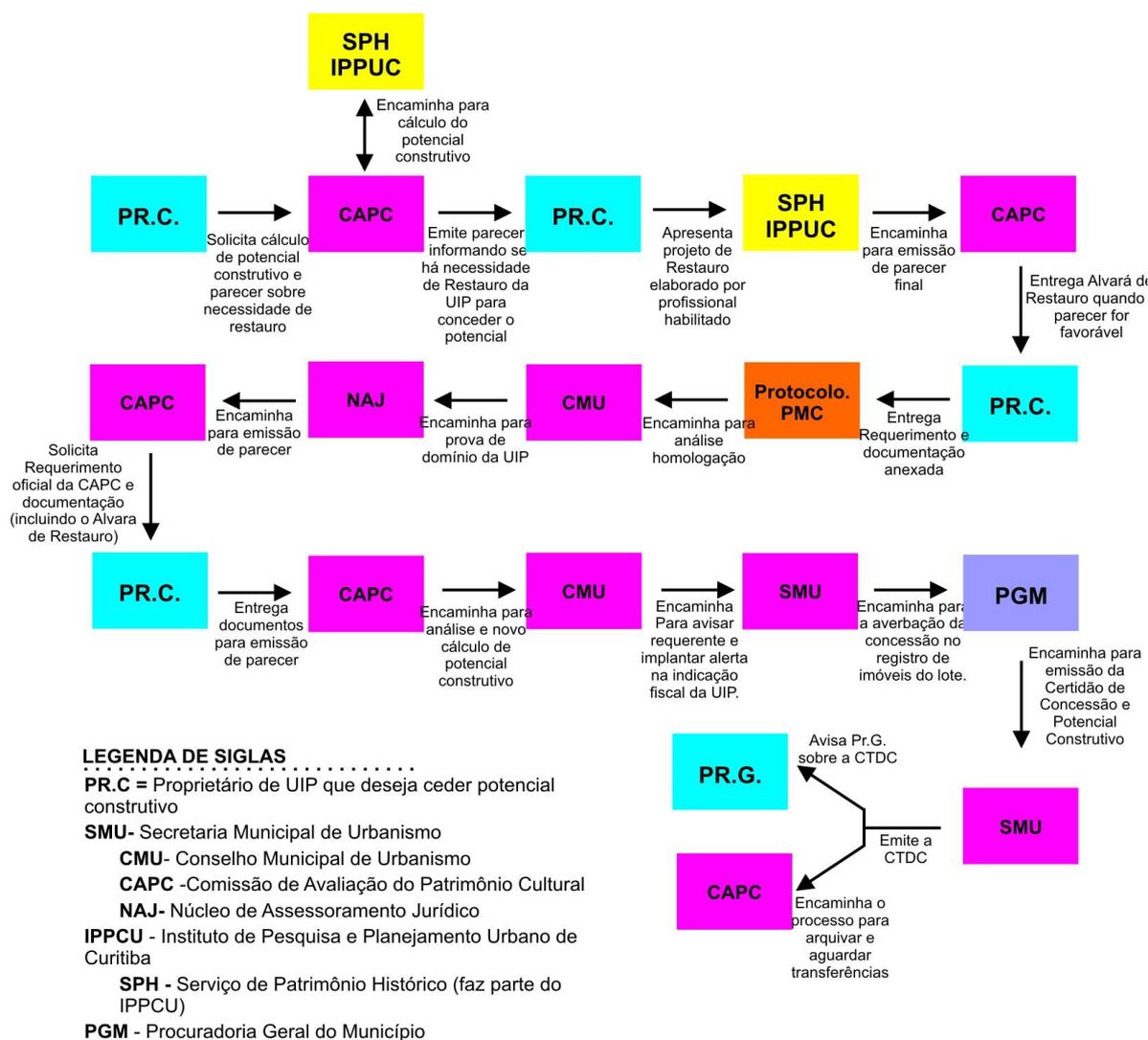
Intervivos de Bens Imóveis (ITBI)”<sup>174</sup>. Após avaliar a documentação a CMU fará à análise e novo cálculo do potencial construtivo, estabelecendo as condições para a concessão e utilização com base no parecer da CAPC.

Com o potencial construtivo concedido pela CMU, caberá a SMU avisar ao proprietário requerente, implantar alerta na indicação fiscal do imóvel e encaminhar para a PGM para a averbação da concessão no registro de imóveis do lote. A SMU também fica responsável de expedir a Certidão de Concessão do Potencial Construtivo (CCPC), em duas vias, que deverão ser assinadas pelo proprietário do imóvel cedente com firma reconhecida e pelo presidente da CAPC. Uma das vias deste documento deverá ser entregue ao proprietário e a outra ficará arquivada junto à CAPC. Segundo o Decreto 625/04, artigo 4º, parágrafo único a CCPC deverá conter:

- I - nome do proprietário e sua identificação;
- II - endereço do imóvel a ser concedido o potencial e sua indicação fiscal;
- III - endereço do imóvel a ser transferido ao Município, quando for o caso, e sua indicação fiscal;
- IV - valor do metro quadrado do imóvel;
- V - potencial construtivo concedido;
- VI - condições de concessão e transferência do potencial estabelecidas pelo CMU.

---

<sup>174</sup> Decreto 625/04, artigo 4º, inciso IV.



**Figura 170:** Fluxograma da operacionalização da Concessão de Potencial Construtivo em Curitiba  
**Fonte:** Fluxograma construído pela autora baseando-se no Decreto 625/04 e informações de técnicos da SMU e IPPUC

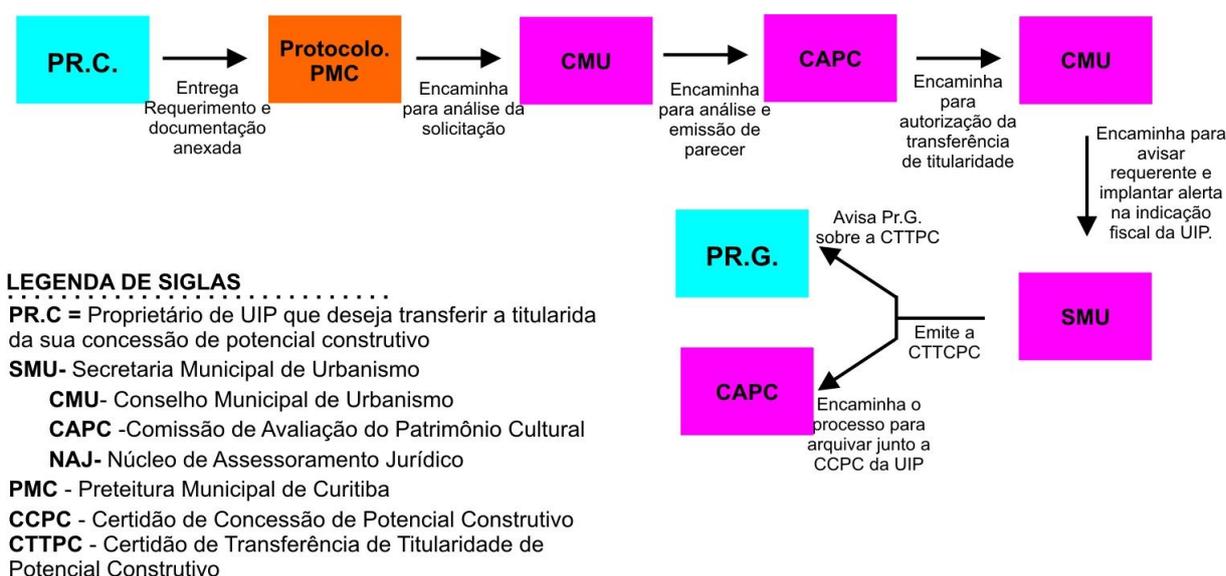
Como foi aludido acima o proprietário que obtém a concessão de potencial construtivo poderá optar por comercializar com terceiros esta concessão por meio da **Transferência da Titularidade da Concessão de Potencial Construtivo** prevista no Título II do Decreto 625/04. Esta transação só poderá ser efetuada pelo proprietário ou titular e “a critério do CMU, ouvidos os órgãos competentes, desde que comporte a integralidade da concessão ou o total remanescente”<sup>175</sup>. Para tal o proprietário da UIP interessado em transferir a titularidade de seu potencial construtivo, deverá apresentar um requerimento<sup>176</sup> ao protocolo geral da PMC que direcionará a CMU para análise da solicitação. A CMU, se necessário, encaminhará para o órgão competente o processo, que

<sup>175</sup> Decreto 625/04, artigo 5º.

<sup>176</sup> Este requerimento é o mesmo modelo presente no Anexo X1, e deve ter em anexo a seguinte documentação: Proposta assinada pelo proprietário quanto à transferência pretendida; Certidão de Registro de imóveis atualizado nos últimos 90 dias.

no caso de UIP será encaminhado para a CAPC que efetuará análise e produzirá um parecer. Quando parecer da CAPC for favorável a CMU autorizará a transferência, ficando a cargo da SMU:

- a) dar ciência ao requerente quanto ao parecer e condições estabelecidas pelo CMU;
- b) implantar alerta na indicação fiscal do imóvel, quanto a transferência de titularidade do potencial construtivo;
- c) emitir Certidão de Transferência de Titularidade do Potencial Construtivo nas condições estabelecidas pelo CMU, em 02 (duas) vias contendo os requisitos estabelecidos no § 3º, deste artigo e entregá-las ao requerente para providenciar o reconhecimento de firma da(s) assinatura(s) do(s) proprietário(s);<sup>177</sup>
- d) providenciar as devidas anotações e controle da transferência de titularidade.<sup>178</sup>



**Figura 171:** Fluxograma da operacionalização da Transferência da Titularidade da Concessão de Potencial Construtivo em Curitiba

Fonte: Fluxograma construído pela autora baseando-se no Decreto 625/04

O proprietário que obteve a concessão de potencial construtivo ainda pode optar pela **Transferência do Potencial Construtivo** de seu imóvel total ou em partes para outro imóvel, conforme o Título III do Decreto 625/04. A operacionalização desta etapa se incidirá com a apresentação de um requerimento específico à SMU solicitando a transferência do potencial construtivo. Este requerimento consta no Anexo G e solicita informações do imóvel que irá receber o potencial construtivo, como a quantidade e o tipo

<sup>177</sup> De acordo com o Decreto 625/04, artigo 5º, parágrafo 3º, a Certidão de Transferência de Titularidade da Concessão de Potencial Construtivo deve conter: I - nome do transmitente e adquirente e respectivas identificações; II - identificação do imóvel que originou a concessão de potencial; III - valor do metro quadrado do imóvel; IV - potencial construtivo original e o concedido na transferência de titularidade; V - condições de transferência de titularidade do potencial estabelecidas pelo CMU.

<sup>178</sup> Decreto 625/04, artigo 5º, parágrafo 2º, inciso III

de incentivo pretendido, que pode ser acréscimo de coeficiente de aproveitamento, de pavimentos ou de porte comercial, e o uso da edificação. Estas informações que constam no requerimento são importantes para definir se o que o requerente pretende está em acordo com os parâmetros urbanísticos máximos previstos na Lei 9.803/00. A este requerimento de solicitação da TPC deverão ser anexados os seguintes documentos:

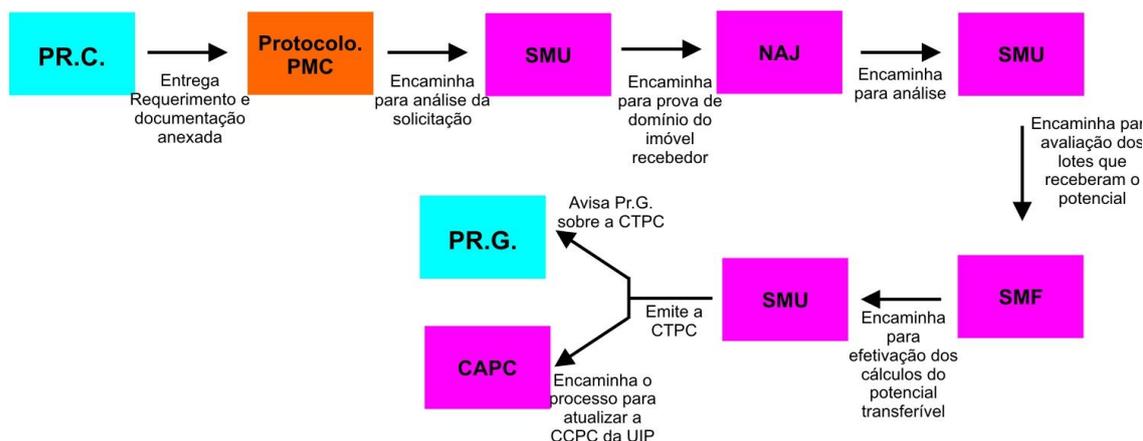
- I - proposta assinada pelos titulares do potencial concedido e pelo proprietário do imóvel a receber o potencial, contendo os seguintes dados:
  - a) área computável a ser acrescida (coeficiente);
  - b) número de pavimentos a serem acrescidos (altura);
  - c) área total dos pavimentos acrescidos;
  - d) uso da edificação;
  - e) porte, no caso de uso não habitacional.
- II - registro de imóveis atualizado nos últimos 90 (noventa) dias, do lote a receber o potencial construtivo;
- III - registro de imóveis atualizado nos últimos 90 (noventa) dias, do lote que cede o potencial com a averbação da concessão;
- IV - cópia ou número da Certidão de Concessão de Potencial.<sup>179</sup>

A SMU de posse de toda a documentação efetuará uma “análise previa da solicitação, com análise dos parâmetros máximos solicitados e verificação de atendimento das condições estabelecidas pelo CMU, por ocasião da concessão do potencial construtivo”<sup>180</sup>. Depois da análise a SMU encaminhará o processo ao NAI para prova de domínio do imóvel receptor, e este emitirá parecer e devolverá o processo à SMU que deverá solicitar à SMF a avaliação dos lotes que receberão o potencial, baseando-se no valor do ITBI. O processo então retornará à SMU que efetuará os cálculos da transferência, baseando-se na fórmula presente no Título V do Decreto 625/04, e autorizará a transferência do potencial avisando o requerente, emitindo duas vias da Certidão de Transferência de Potencial Construtivo (CTPC)<sup>181</sup> e atualizando a Certidão de Concessão de Potencial Construtivo da UIP que cedeu potencial.

<sup>179</sup> Decreto 625/04, artigo 7º.

<sup>180</sup> Ibidem, artigo 8º, inciso I.

<sup>181</sup> De acordo com o Decreto 625/04, artigo 8º, parágrafo único, a Certidão de Transferência de Titularidade da Concessão de Potencial Construtivo deve conter: I - nome do transmitente e adquirente e sua identificação; II - endereço do imóvel a receber o potencial e sua Indicação Fiscal; III - área a ser acrescida; IV - números de pavimentos a serem acrescidos; V - coeficiente de aproveitamento máximo; VI - número de pavimentos máximo; VII - área comercial; VIII - uso da edificação; IX - potencial construtivo do imóvel que cede; X - potencial construtivo do imóvel que recebe; XI - potencial remanescente.



#### LEGENDA DE SIGLAS

**PR.C** = Proprietário de UIP que deseja transferir a titularidade da sua concessão de potencial construtivo

**SMU**- Secretaria Municipal de Urbanismo

**CMU**- Conselho Municipal de Urbanismo

**CAPC** -Comissão de Avaliação do Patrimônio Cultural

**NAJ**- Núcleo de Assessoramento Jurídico

**PMC** - Prefeitura Municipal de Curitiba

**SMF** - Secretaria Municipal de Finanças

**CCPC** - Certidão de Concessão de Potencial Construtivo

**CTPC** - Certidão de Transferência de Potencial Construtivo

**Figura 172:** Fluxograma da operacionalização da Transferência de Potencial Construtivo em Curitiba

No caso das UIEPs a legislação que estabelece parte da operacionalização da TPC para sua preservação é a mesma que a regulamenta (Decreto 308/93). Uma UIEP é definida já com o objetivo de utilização do instrumento da TPC, assim a operacionalização da TPC para este fim inicia-se com a solicitação junto à CAPC da definição de um imóvel como UIEP. Ao ser aprovada a solicitação do requerente é elaborada uma regulamentação específica para cada caso, que junto com os procedimentos administrativos acima mencionados para a Concessão de Potencial Construtivo de uma UIP irão guiar todo o processo. No caso das UIEPs a participação da administração municipal no processo é ainda mais intensa, pois a ela cabe:

(...) o comparecimento na celebração dos contratos de restauração, na qualidade interveniente-anuente, visando assegurar-lhe a possibilidade de acompanhar e fiscalizar as obras de restauro, bem como a efetiva aplicação dos recursos provenientes das cotas de potencial construtivo estabelecidas em regulamentação específica.<sup>182</sup>

Como visto acima a comercialização do potencial construtivo das UIEPs é toda feita pela PMC, diferente das UIPs que a comercialização é toda realizada pelos seus respectivos proprietários, atuando a Prefeitura apenas na autorização e fiscalização das transferências. Assim, buscando facilitar a venda do potencial construtivo dos proprietários de UIPs que em sua maioria é em pequena quantidade e objetivando ainda promover maior

<sup>182</sup> Decreto 308/93, artigo 6º.

divulgação do potencial construtivo disponível em Curitiba a PMC desenvolveu o Banco de Potencial Construtivo. Este banco de potencial é na verdade um banco de dados disponibilizado no *web site* da prefeitura<sup>183</sup>, que apresenta o potencial construtivo disponível para venda, advindo tanto de UIP, como de áreas verdes e programas habitacionais. No banco de dados estão disponíveis informações do imóvel cedente como o nome do proprietário e seu contato, o zoneamento da UIP, a metragem inicial e saldo atual de potencial, assim como o número de transferências efetivadas, a localização dos recebedores e a metragem recebida por cada um.

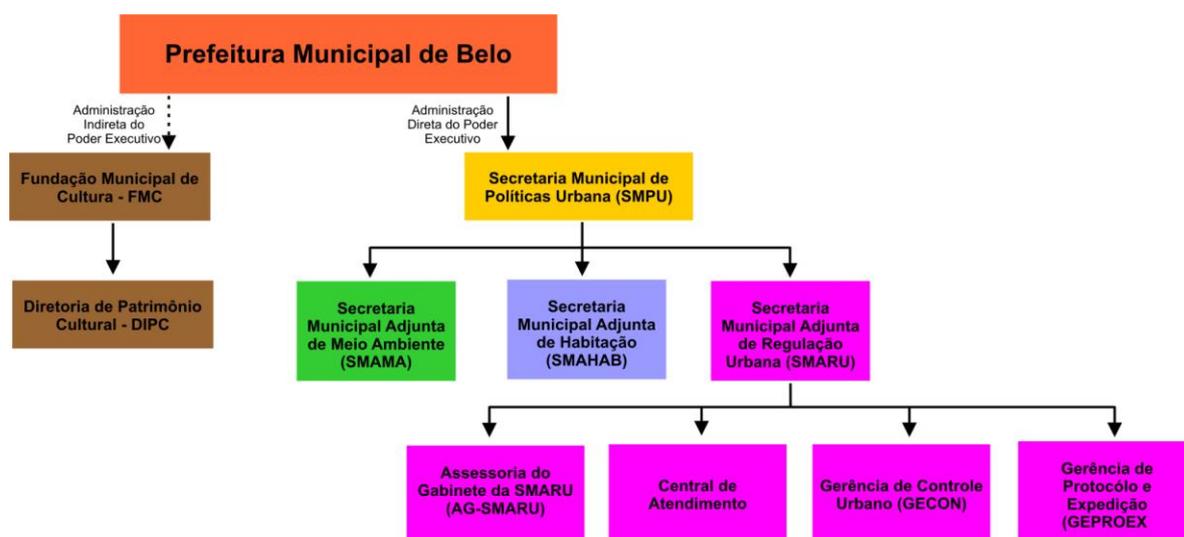
---

<sup>183</sup> [http://www2.curitiba.pr.gov.br/gtm/pmat\\_potencialconstrutivo/potencialconstrutivo.aspx](http://www2.curitiba.pr.gov.br/gtm/pmat_potencialconstrutivo/potencialconstrutivo.aspx)

## APÊNDICE B - A Operacionalização da TDC em Belo Horizonte

Os procedimentos para a aplicação da TDC em BH foram previstos de forma superficial no Decreto de 1998, entretanto com a prática de utilização deste instrumento pelos órgãos municipais envolvidos foi sendo estabelecida uma rotina de operacionalização. Esta operacionalização acabou por ser regulamentada pela SMARU em abril de 2006, através da Portaria SMARU nº. 001.

A Portaria determina que a maior parte da operacionalização do instrumento, dentro da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, aconteça na SMARU, envolvendo a DIPC da FMC no caso de imóveis tombados, a Secretaria Municipal Adjunta do Meio Ambiente (SMAMA), quando se tratar de imóveis de preservação ambiental e a Secretaria Municipal Adjunta de Habitação (SMAHAB)<sup>184</sup>, quando forem imóveis para implantação de programa habitacional, respectivamente. Dentro da SMARU os procedimentos contam com a participação de diversas gerências como pode ser visto na Figura 173:



**Figura 173:** Organograma da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte contendo apenas os órgãos envolvidos na operacionalização da TDC

No caso de imóveis tombados, que é a ênfase desta pesquisa, a operacionalização inicia-se com a solicitação, por parte do proprietário de imóvel gerador, da Certidão de TDC. Esta solicitação deve ser feita na Central de Atendimento da SMARU, onde deverão ser entregues as Guias de Arrecadação Municipal (GAM's) "relativas aos preços públicos

<sup>184</sup> Estas duas Secretarias, bem como a SMARU, fazem parte da Secretaria Municipal de Políticas Urbanas que é ligada diretamente ao Poder Executivo.

previstos para vistoria, exame documental e emissão de certidão”<sup>185</sup>, já pagas; o “Requerimento Certidão de TDC - Imóvel Gerador” (Anexo H) devidamente preenchido e assinado pelo proprietário (ou representante, mediante procuração); e também os seguintes documentos:

- Informação básica do imóvel gerador
- Cópia do registro em cartório do imóvel gerador;
- Cópia do IPTU do exercício corrente, onde conste a Área Isótima do imóvel;
- Planta de situação;
- Plantas baixas de todos os níveis da edificação existente;
- Memória de cálculo de áreas construídas e líquidas reais existentes por pavimento;<sup>186</sup>

Cabe à Central de Atendimento abrir processo de TDC após análise da documentação e recolhimento das GAMs e encaminhá-lo para a DIPC. Neste órgão da FMC a documentação e o próprio imóvel serão examinados, “considerando o estado de conservação e a existência de restrição de utilização plena do potencial construtivo do imóvel, para posterior emissão de laudo favorável ou desfavorável à Transferência do Direito de Construir”<sup>187</sup>. De acordo com Michele Arroyo<sup>188</sup>, diretora da DIPIC, as informações sobre o estado de conservação dos bens para a emissão do laudo favorável ou desfavorável à TDC, são extraídas das vistorias de rotina feitas anualmente pelos técnicos da DIPIC em todos dos imóveis tombados de Belo Horizonte, como parte das etapas de fornecimento do instrumento da Isenção de IPTU. Apenas em casos especiais a DIPIC faz uma vistoria específica no imóvel que pretenda gerar TDC.

Se o laudo emitido pela DIPC for desfavorável o processo será encaminhado para a Assessoria do Gabinete da SMARU, onde será indeferido. Em seguida, será enviada uma comunicação ao proprietário, que pode entrar novamente com pedido, após adequação do estado de conservação do imóvel e ou da documentação, quando for o fato.

Caso o laudo da DIPC seja favorável, o processo será encaminhado diretamente à Gerência de Controle Urbano (GCON) para vistoria da edificação existente, conferindo a área total construída do imóvel com a prevista no projeto e no registro. Após a vistoria, o

<sup>185</sup> Portaria SMARU nº. 001/2006, art. 2º.

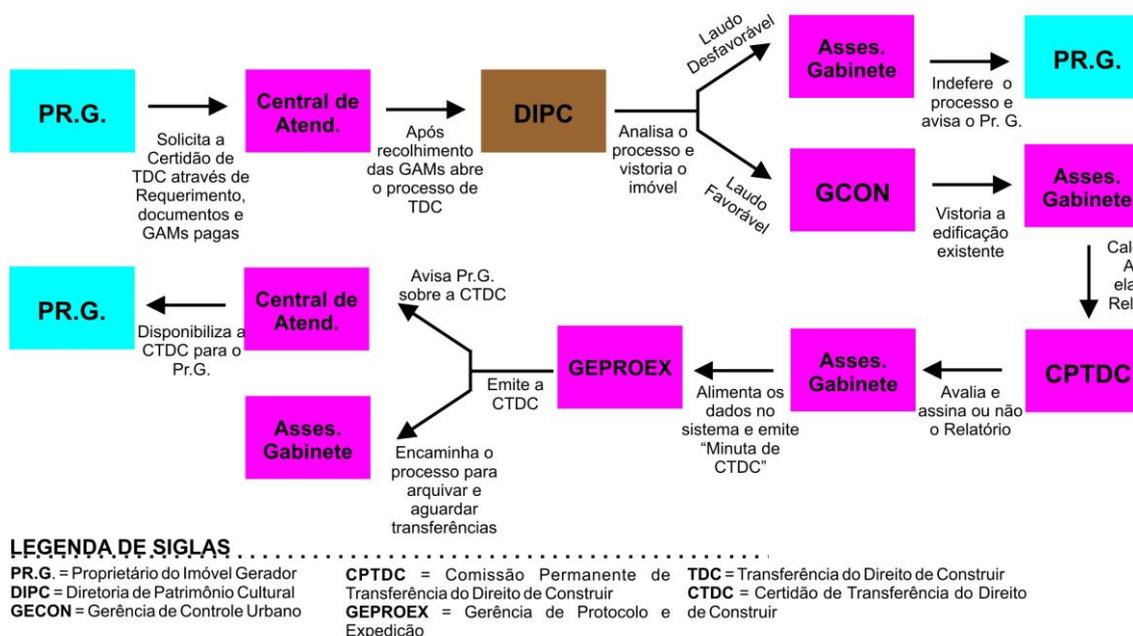
<sup>186</sup> Informações retiradas do “Requerimento Certidão de TDC - Imóvel Gerador” que se encontra no APENDICE VIII.

<sup>187</sup> Portaria SMARU nº. 001/2006, art. 2º, Parágrafo Único.

<sup>188</sup> Informações obtidas através de entrevista concedida por Michele Abreu Arroyo, diretora da DIPC de Belo Horizonte, em outubro de 2008.

processo irá para a Assessoria do Gabinete da SMARU, onde será elaborado um Relatório para posterior avaliação e assinatura (ou indeferimento) da CPTDC.

A Comissão Permanente de Transferência do Direito de Construir está ligada diretamente à Assessoria do Gabinete da SMARU, que é um dos principais setores da SMARU envolvidos na operacionalização da TDC. É nesta Assessoria que trabalha o coordenador da Comissão, que após a assinatura do relatório encaminhará a “Minuta da Certidão de TDC” para a Gerência de Protocolo e Expedição (GPROEX). Nesta Gerência será emitida a Certidão da TDC comunicado ao proprietário da disponibilidade da sua Certidão de TDC na Central de Atendimento da SMARU e portanto a possibilidade de negociação de seu potencial construtivo. Após a expedição da certidão, o processo será conduzido e arquivado na Assessoria do Gabinete, onde fica aguardando a solicitação das transferências. De acordo com Valéria Braga, da Assessoria do Gabinete, todo o processo descrito acima para a geração de potencial construtivo dura em média de trinta a noventa dias, o que foi confirmado com alguns proprietários de imóveis que geraram TDC, pois estes consideram que o processo na PMBH foi rápido, eficiente e tranquilo<sup>189</sup>.



**Figura 174:** Fluxograma da operacionalização da Geração de Potencial Construtivo

A operacionalização da recepção da TDC acontece por processo inicial parecido com o de geração de potencial, pois o proprietário do imóvel receptor deve procurar primeiramente a Central de Atendimento e apresentar: o “Requerimento Certidão de TDC -

<sup>189</sup> Informações obtidas através de questionários enviados aos proprietários de imóveis geradores através de email, em maio de 2006 e em julho de 2008.

Imóvel Receptor” (Anexo I); as GAM’s “relativas aos preços públicos previstos para exame documental e emissão de certidões”<sup>190</sup>, já pagas; e apresentar a mesma documentação exigida no caso do imóvel gerador, exceto o levantamento arquitetônico e memória de cálculo.

A documentação recebida será examinada na Central de Atendimento e encaminhada à Assessoria do Gabinete, onde será anexada ao processo do respectivo imóvel gerador. Em seguida procede-se à análise para elaboração de Relatório a ser encaminhado a CPTDC, onde deverão constar os cálculos da área líquida transferível (AT) pelo imóvel gerador, caso seja favorável a transferência da área líquida (AR) que o proprietário do imóvel receptor que deseja adquirir<sup>191</sup>, e também o saldo do imóvel gerador após a transferência<sup>192</sup>. Após a análise será solicitado ao requerente da transferência uma carta de autorização assinada pelo proprietário do imóvel gerador, constando a quantidade da área líquida adicional (AR) a ser transferida para o imóvel receptor.

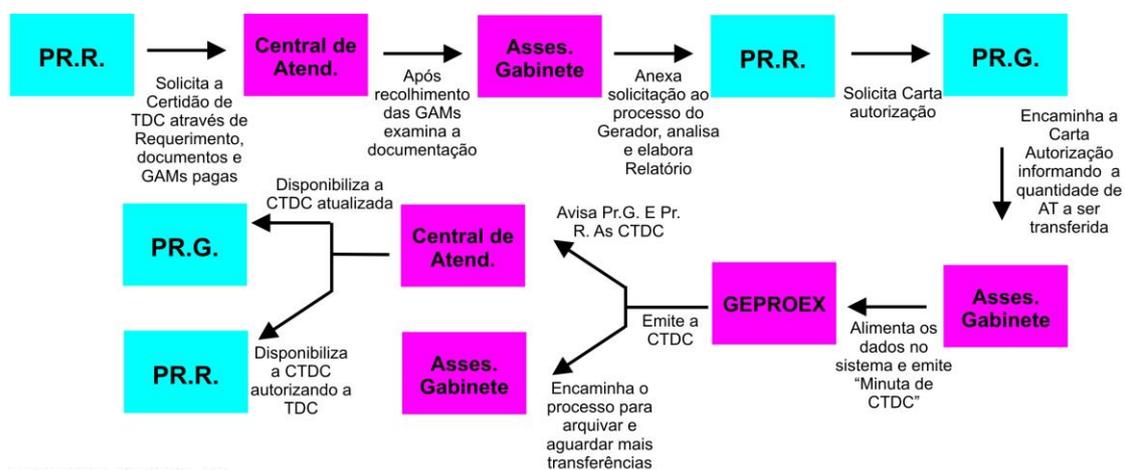
Com a carta do proprietário gerador anexada ao processo, a Assessoria do Gabinete emite Minutas das Certidões de Transferência do Direito de Construir que são encaminhadas para a GPROEX, onde serão feitas duas Certidões de Transferência do Direito de Construir. Uma das Certidões será para o proprietário do imóvel gerador, indicando o saldo restante de potencial construtivo em metros quadrados e a outra para o proprietário do imóvel receptor, indicando a área líquida adicionada a seu bem. Após a entrega das Certidões aos proprietários, o processo será arquivado na Assessoria do Gabinete da SMARU onde aguardará novas transferências. Este processo de transferência de potencial para outros imóveis, de acordo com Valéria Braga, é realizado em um prazo muito mais curto que o processo de geração de TDC, durando de quinze à vinte dias.

---

<sup>190</sup> Portaria SMARU n°. 001/2006, art. 10°.

<sup>191</sup> A quantidade AR que o proprietário deseja adquirir só será aceita após verificação na documentação apresentada se a quantidade desejada não ultrapassa os 20% do potencial construtivo que o imóvel tem direito. Caso o valor seja superior aos 20% considera-se para os cálculos a AR igual aos 20% permitidos.

<sup>192</sup> No próximo item desta dissertação serão apresentados alguns casos referências para melhor entendimento destes cálculos.



#### LEGENDA DE SIGLAS

PR.R. = Proprietário do Imóvel Receptor      TDC = Transferência do Direito de Construir  
 PR.G. = Proprietário do Imóvel Gerador      CTDC = Certidão de Transferência do Direito  
 GEPROEX = Gerência de Protocolo e de Construção Expedição

**Figura 175:** Fluxograma da operacionalização da Recepção de Potencial Construtivo

## ANEXOS

---

## ANEXO A - Minuta de Decreto da SMARU da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte

### MINUTA

DECRETO N.º \_\_\_\_\_, DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 2005.

Regulamenta o Capítulo I, do Título IV, da Lei n.º 7165, de 27 de agosto de 1996, que dispõe sobre a transferência do direito de construir.

O Prefeito de Belo Horizonte, no uso da atribuição legal que lhe confere o inciso VII do artigo 108, da Lei Orgânica do Município, DECRETA:

Art. 1º - A Transferência do Direito de Construir, prevista nos artigos 60 a 64 da Lei n.º 7.165, de 27 de agosto de 1996, é concedida por ato do Executivo, a partir de requerimento do proprietário, segundo procedimentos estabelecidos neste Decreto.

Art. 2º - Os imóveis geradores da transferência do direito de construir são:

I – os dotados de cobertura vegetal de interesse de preservação ou de recuperação e correspondentes a:

a – áreas de preservação permanentes ao longo de cursos d'água ou ao redor de nascentes, conforme delimitação prevista no art. 17, III, da Lei n.º 7166/96;

b – Zonas de Preservação Ambiental – ZPAM ou

c – Áreas de Diretrizes Especiais de Interesse Ambiental.

II – os classificados como Zona de Especial Interesse Social 2 - ZEIS-2, destinados a implantação de programas habitacionais, ou como ZEIS -1, não sujeitos a usucapião, após doação do imóvel ao Município;

III – os ocupados por edificações tombadas ou lindeiros a estas, desde que impossibilitados de exercerem o pleno potencial construtivo definido pelos parâmetros urbanísticos da Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo, em virtude da necessidade de preservação do bem.

§ 1º - Áreas não passíveis de serem parceladas não são consideradas para efeito de transferência do direito de construir.

§ 2º - A transferência do direito de construir dos imóveis que se enquadrem nas situações previstas no inciso I está condicionada à aprovação pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente – COMAMA, subsidiada por parecer técnico da Secretaria Municipal Adjunta de Meio Ambiente.

§ 3º - A transferência do direito de construir, referente aos imóveis que se enquadrarem no inciso III, está condicionada à comprovação do bom estado de conservação da edificação tombada, através de laudo técnico do órgão municipal responsável pelo patrimônio histórico.

Art. 3º - Os imóveis receptores da transferência do direito de construir são:

I – os classificados como Zona de Adensamento Preferencial - ZAP;

II – os localizados na mesma mancha contínua de zoneamento do imóvel de origem;

III - os localizados em áreas receptoras previstas nos conjuntos urbanos tombados, respeitadas as diretrizes de proteção do conjunto;

IV - os integrantes de projeto específico de operação urbana, nos termos do artigo 65 da Lei 7165, de 27 de agosto de 1996.

Art. 4º - A área a ser transferida deve corresponder somente ao impedimento construtivo imposto pelo interesse público de preservação ambiental e cultural ou pela necessidade de implantação de programa habitacional, nos termos do §1º, do artigo 191, da Lei Orgânica do Município, e será calculada:

I - para os lotes que se enquadrarem no inciso I do artigo 2º:

a - quando edificadas, a partir da área líquida edificada, após a Baixa de Construção e Habite-se;

b - quando não edificadas, a partir da área do lote;

II - para os lotes que se enquadrarem no inciso II do artigo 2º, a partir de sua área, limitando-se a transferência a 50% (cinquenta por cento) do saldo do potencial construtivo;

III - para os lotes que se enquadrarem no inciso III do artigo 2º:

a – quando tombados, a partir da área líquida edificada, especificando-se a área da edificação tombada e a área de outras edificações porventura existentes no mesmo lote, não consideradas como de interesse de preservação;

b – quando lindeiros a imóveis tombados, a partir de ensaio de projeto arquitetônico que comprove a impossibilidade de utilização do pleno potencial construtivo devido a exigências adicionais decorrentes da preservação da visibilidade do bem tombado.

Parágrafo único - Quando a área da edificação tombada for menor que a área das demais edificações porventura existentes no mesmo lote, o cálculo da área líquida transferível deve observar a mesma proporção entre a área da edificação tombada e a área das demais edificações não consideradas como de interesse de preservação.

Art. 5º - Para efeito deste Decreto, o cálculo e o controle da transferência do direito de construir deve ser feito utilizando-se a seguinte fórmula:

$$AT (m^2) \times VG (\text{reais} / m^2) = AR (m^2) \times VR (\text{reais} / m^2), \text{ onde:}$$

AT é a área líquida a ser transferida;

VG é o valor do metro quadrado do terreno gerador;

AR é a área líquida adicional a ser acrescida; e  
VR é o valor do metro quadrado do terreno receptor.

Parágrafo único - O valor do metro quadrado do terreno será obtido na Planta de Valores Imobiliários utilizada para cálculo do Imposto sobre Transmissão *Inter Vivos* de Bens Imóveis - ITBI.

Art. 6º - Fica vedada a modificação de parcelamento de lotes, com redução de área, para lotes geradores de Transferência do Direito de Construir, cujo saldo de potencial construtivo tiver sido alienado.

Art. 7º - Cabe à Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana:

I – efetuar a transferência do direito de construir, mediante autorização do proprietário do imóvel gerador, anexa ao processo, após análise da documentação necessária e cálculo da área a ser transferida, nos termos deste Decreto;

II - fornecer Certidão de Transferência do Direito de Construir para os proprietários de imóveis geradores e receptores;

III - manter cadastro com registro de todas as transferências realizadas, devendo inserir anotação alusiva à transferência nas Informações Básicas dos lotes envolvidos;

IV – controlar o saldo de área líquida dos imóveis geradores.

§ 1º - Da Certidão de Transferência do Direito de Construir deve constar:

I – a localização dos imóveis envolvidos;

II – os nomes dos respectivos proprietários;

III - a área líquida transferida do imóvel gerador (AT));

IV - a área líquida adicional acrescida ao imóvel receptor (AR);

V – o saldo de área líquida transferível remanescente.

§ 2º - Ocorrendo transferência parcial, nova Certidão deve ser emitida em substituição à anterior, constando o novo saldo de área líquida, excluída a parcela já transferida.

Art. 8º - A transferência do direito de construir de imóveis geradores em condomínio fica condicionada à anuência de todos os proprietários.

Art. 9º – Serão convertidos em metros quadrados os saldos dos imóveis geradores existentes na data de publicação deste Decreto, cujo valor foi calculado em UTDC (Unidades de Transferência do Direito de Construir), nos termos do Decreto n.º 9.616, de 26 de junho de 1998.

Art. 10 - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário, em especial o Decreto n.º 9.616, de 26 de junho de 1998.

## SECRETARIA MUNICIPAL ADJUNTA DE REGULAÇÃO URBANA

### JUSTIFICATIVA

O Decreto n.º 9.616, de 26 de junho de 1998, em vigor desde a instituição do instrumento Transferência do Direito de Construir, feita pelo Plano Diretor do Município, encontra-se defasado e necessita ser atualizado, de forma a adequá-lo aos procedimentos atualmente adotados.

Tais procedimentos foram sendo construídos na medida em que o instrumento foi sendo aplicado pela SMARU, ao longo dos últimos oito anos.

Por outro lado, o referido Decreto foi elaborado, na ocasião, para regulamentar um instrumento novo, antes mesmo da vigência do Estatuto da Cidade, Lei Federal nº, que viria instituir a Transferência do Direito de Construir em nível nacional. Assim sendo, cabe reconhecer que o mesmo necessita substituído, sob pena de tornar-se inteiramente inadequado à aplicação do instrumento.

A maioria das alterações são de ordem técnica e visam eliminar exigências desnecessárias e simplificar os procedimentos, a exemplo da forma de armazenamento de dados, feitos em metros quadrados e não mais em UTDC (Unidades de Transferência do Direito de Construir).

Outro aspecto importante diz respeito à modificação da abrangência de aplicação do instrumento para imóveis impedidos de utilização do potencial construtivo devido à necessidade de preservação ambiental. O Decreto em vigor limita a transferência somente aos imóveis classificados como ADE – Ambiental (Área de Diretrizes Especiais de Interesse Ambiental), motivo pelo qual o instrumento foi utilizado uma única vez até a presente data, sendo que a proposta amplia para ZPAM e áreas de preservação permanente ao longo de cursos d'água e de nascentes.

## ANEXO B - Resolução de 16 de janeiro de 2007 da Comissão Permanente de Transferência do Direito de Construir da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte



PREFEITURA MUNICIPAL  
DE BELO HORIZONTE

### COMISSÃO PERMANENTE DE TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Instituída pela Portaria n.º 3.605/98

#### RESOLUÇÃO DE 16 DE JANEIRO DE 2007.

A Comissão Permanente de Transferência do Direito de Construir, considerando a necessidade de alterar a rotina de controle de saldo de potencial construtivo dos imóveis geradores, adotada até o momento, resolve:

I – os saldos em UTDC existentes serão convertidos em metros quadrados de área líquida transferível (AT), nos termos do art. 6º do Decreto nº 9.916/98, para fins de arquivamento e controle;

II – sempre que houver alienação de potencial construtivo, total ou parcial, o saldo do gerador, em metros quadrados, será novamente convertido em UTDC, utilizando-se o valor venal do metro quadrado do terreno (VG), de acordo com a Planta de Valores Imobiliários de ITBI da data do protocolo do requerimento da respectiva transferência para imóvel receptor;

III – das certidões de transferência do direito de construir deverão constar os valores do saldo tanto em metros quadrados quanto o correspondente, naquela data, em UTDC;

IV – para efeito de aplicação desta nova forma de arquivamento do saldo dos imóveis geradores serão considerados os valores existentes em 02/01/2007, data da última revisão geral da Planta de Valores Imobiliários.

Gabinete da Secretaria M. Adjunta de Regulação Urbana, em 16/01/2007.

Valéria Braga Pena

Secretaria M. Adj. de Reg. Urbana

Wanda Vaz Motta Miranda

Secretaria M. Adj. de Reg. Urbana

Júlio César De Marco

Secretaria M. Adj. de Reg. Urbana

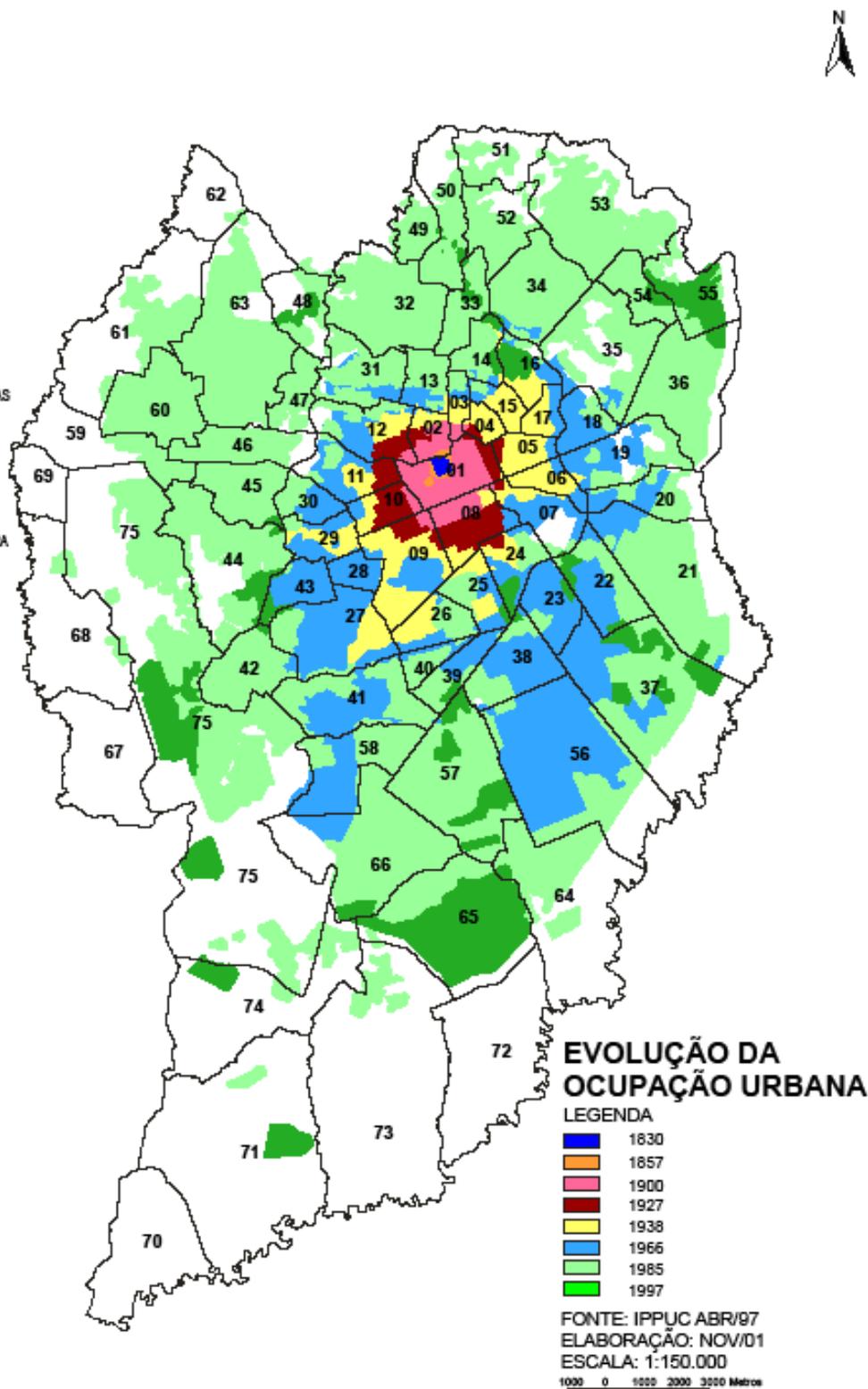
Ervio de Almeida

Secretaria M. Adj. de Arredações

## ANEXO C - Mapa da Evolução da Ocupação Urbana de Curitiba

### BAIRROS

- 01-CENTRO
- 02-SÃO FRANCISCO
- 03-CENTRO CÍVICO
- 04-ALTO DA GLÓRIA
- 05-ALTO DA RUA XV
- 06-CRISTO REI
- 07-JARDIM BOTÂNICO
- 08-REBOUÇAS
- 09-ÁGUA VERDE
- 10-BATEL
- 11-BIGORRILHO
- 12-MERCÊS
- 13-BOM RETIRO
- 14-AHÚ
- 15-JUVEVÉ
- 16-CABRAL
- 17-HUGO LANGE
- 18-JARDIM SOCIAL
- 19-TARUMÁ
- 20-CAPÃO DA IMBUIA
- 21-CAJURU
- 22-JARDIM DAS AMÉRICAS
- 23-GUABIROTUBA
- 24-PRADO VELHO
- 25-PARDUN
- 26-GUAIRA
- 27-PORTÃO
- 28-VILA ZABEL
- 29-SEMINÁRIO
- 30-CAMPINA DO SIQUEIRA
- 31-VISTA ALEGRE
- 32-PILARZINHO
- 33-SÃO LOURENÇO
- 34-BOA VISTA
- 35-BACACHERI
- 36-BAIRRO ALTO
- 37-UBERABA
- 38-HAUER
- 39-FANNY
- 40-LINDÓIA
- 41-NOVO MUNDO
- 42-FAZENDINHA
- 43-SANTA QUITERIA
- 44-CAMPO COMPRIDO
- 45-MOSSUNGUÊ
- 46-SANTO INÁCIO
- 47-CASCATINHA
- 48-SÃO JOÃO
- 49-TABOÃO
- 50-ABRANCHES
- 51-CACHOEIRA
- 52-BARREIRINHA
- 53-SANTA CÂNDIDA
- 54-TINGUI
- 55-ATUBA
- 56-BOQUEIRÃO
- 57-XAXIM
- 58-CAPÃO RASO
- 59-ORLEANS
- 60-SÃO BRAZ
- 61-BUTIATUVINHA
- 62-LAMENHA PEQUENA
- 63-SANTA FELICIDADE
- 64-ALTO BOQUEIRÃO
- 65-SÍTIO CERCADO
- 66-PINHEIRINHO
- 67-SÃO MIGUEL
- 68-AUGUSTA
- 69-RIVIERA
- 70-CAXIMBA
- 71-CAMPO DE SANTANA
- 72-GANCHINHO
- 73-UMBARÁ
- 74-TATUQUARA
- 75-CIDADE INDUSTRIAL



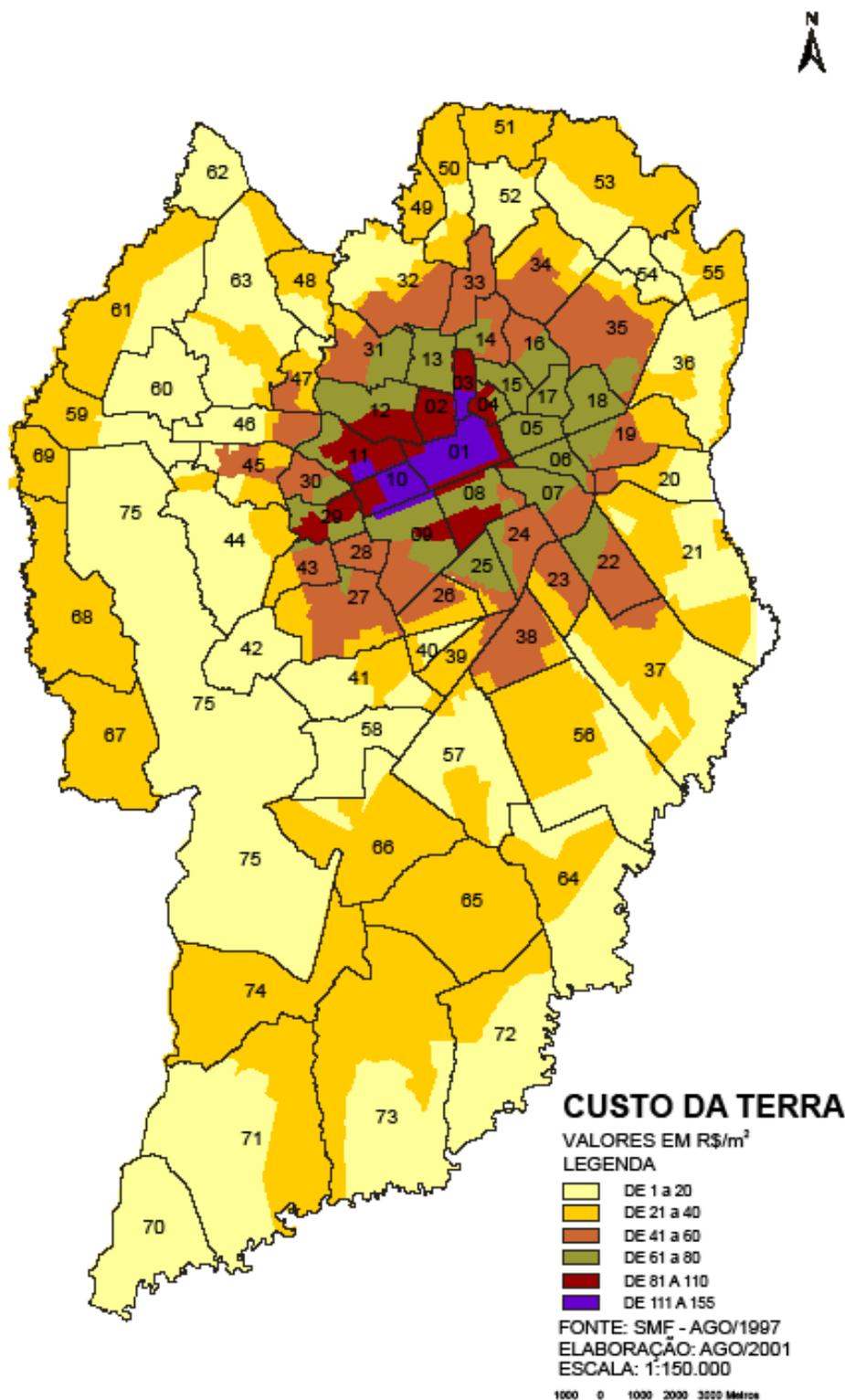
**IPPUC - INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA**  
 SUPERVISÃO DE INFORMAÇÕES  
 Rua Bom Jesus, 669 - Cabral - Curitiba - Paraná - CEP 80.035-010 - Fone: (55 41) 3250-1414 - Fax (55 41) 3.252-6679 - E-Mail: geo@ippuc.org.br

SETOR DE GEOPROCESSAMENTO

## ANEXO D - Mapa do Custo da Terra de Curitiba

### BAIROS

- 01-CENTRO
- 02-SÃO FRANCISCO
- 03-CENTRO CÍMICO
- 04-ALTO DA GLÓRIA
- 05-ALTO DA RUA XV
- 06-CRISTO REI
- 07-JARDIM BOTÂNICO
- 08-REBOUÇAS
- 09-ÁGUA VERDE
- 10-BATEL
- 11-BIGORRILHO
- 12-MERCÊS
- 13-BOM RETIRO
- 14-AHÓ
- 15-JUVEVÊ
- 16-CABRAL
- 17-HUGO LANGE
- 18-JARDIM SOCIAL
- 19-TARUMÁ
- 20-CAPÃO DA INEQUIA
- 21-CAJURU
- 22-JARDIM DAS AMÉRICAS
- 23-GUABIROTUBA
- 24-PRADO VELHO
- 25-PAROLIN
- 26-GUAÍRA
- 27-PORTÃO
- 28-VILA IZABEL
- 29-SEMINÁRIO
- 30-CAMPINA DO SIQUEIRA
- 31-VISTA ALEGRE
- 32-PILARZINHO
- 33-SÃO LOURENÇO
- 34-BOA VISTA
- 35-BACACHERI
- 36-BARRO ALTO
- 37-UBERABA
- 38-HALER
- 39-FANNY
- 40-LINDÓIA
- 41-NOVO MUNDO
- 42-FAZENDINHA
- 43-SANTA QUITÉRIA
- 44-CAMPO COMPRIDO
- 45-MOSSUNGUÊ
- 46-SANTO INÁCIO
- 47-CASCATINHA
- 48-SÃO JOÃO
- 49-TABOÃO
- 50-ABRANCHES
- 51-CACHOEIRA
- 52-BARREIRINHA
- 53-SANTA CÂNDIDA
- 54-TINGUI
- 55-ATUBA
- 56-BOQUEIRÃO
- 57-XAXIM
- 58-CAPÃO RASO
- 59-ORLEANS
- 60-SÃO BRAZ
- 61-BUTIATUVINHA
- 62-LAMENHA PEQUENA
- 63-SANTA FELICIDADE
- 64-ALTO BOQUEIRÃO
- 65-SÍTIO CERCADO
- 66-PINHEIRINHO
- 67-SÃO MIGUEL
- 68-AUGUSTA
- 69-RIVIERA
- 70-CAXIMBA
- 71-CAMPO DE SANTANA
- 72-GANCHINHO
- 73-UMBARÁ
- 74-TATUQUARA
- 75-CIDADE INDUSTRIAL



**IPPUC - INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA**  
SUPERVISÃO DE INFORMAÇÕES  
Rua Bom Jesus, 669 - Cabral - Curitiba - Paraná - CEP 80.035-010 - Fone: (55 41) 3250-1414 - Fax (55 41) 3252-6679 - E-Mail: geo@ippuc.org.br  
SETOR DE GEOPROCESSAMENTO  
CE

## ANEXO E - Requerimento padrão da Secretaria Municipal de Urbanismo de Curitiba – Curitiba



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
SECRETARIA MUNICIPAL DO URBANISMO  
CONSELHO MUNICIPAL DO URBANISMO - CMU



### RECURSO CONSULTA DE PARÂMETROS DE ZONEAMENTO (CONSULTA AMARELA)

PARA USO EXCLUSIVO DO CMU

Eu, \_\_\_\_\_, abaixo assinada, portador de documento de  
(Nome do requerente por extenso e em letra de forma)  
identidade nº \_\_\_\_\_, morador na rua \_\_\_\_\_ nº \_\_\_\_\_  
(Carteira de identidade ou CPF) (Nome da rua do requerente, por extenso)  
bairro \_\_\_\_\_, telefone \_\_\_\_\_, venho solicitar a análise de  
parâmetros de zoneamento da consulta amarela nº \_\_\_\_\_.

O motivo que origina este requerimento, refere-se:

- Construção existente;
- Parâmetros para ocupação de lote com construção para uso permitido, a critério do CMU;
- Análise de casos omissos na legislação;
- Subdivisão de lote;
- Análise de alvarás de publicidade;
- Revalidação do recurso do processo nº \_\_\_\_\_;
- Outros \_\_\_\_\_

Nestes termos, pede deferimento;

Curitiba, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_;

\_\_\_\_\_  
Nome legível

\_\_\_\_\_  
RG ou CPF

\_\_\_\_\_  
Assinatura

Atenção: Relação de documentos exigidos no verso.  
As declarações falsas ou omissas feitas pelo declarante neste requerimento estão sujeitas à aplicação  
do artigo 299 do Código Penal

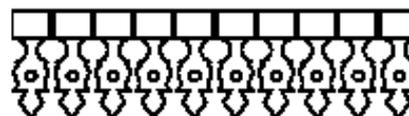
USO EXCLUSIVO DA SMU



## ANEXO F - Requerimento modelo oficial da Comissão de Avaliação do Patrimônio Cultural – Curitiba



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
SECRETARIA MUNICIPAL DO URBANISMO



A COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL		CAPC
NOME:	DOCUMENTO:	
ENDEREÇO:	TELEFONE:	
SOLICITAÇÃO		
Restauro / Reforma / Ampliação de unidade de Interesse de Preservação - UIP	1,2,3,4	
Cálculo de Potencial Construtivo	1,2,3,5	
Concessão de Potencial Construtivo	1,2,3,6	
Consulta Comercial	1,7	
Aquisição de Potencial Construtivo de Unidade de Interesse Especial de Preservação - UIEP para ampliação de <b>ÁTICO</b>	1,2,3,8	
Outras solicitações	Consultar a CAPC	
Para transferência de Potencial Construtivo deverá encaminhar o requerimento ao Conselho Municipal de Urbanismo - CMU		
CÓDIGO DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS		
1) Requerimento modelo oficial da CAPC assinado pelo proprietário ou representante legal; 2) Consulta Amarela atualizada - 180 (cento e oitenta) dias - Original; 3) Registro de imóveis atualizado - 90 (noventa) dias; 4) Projeto arquitetônico - planta frontal, cortes, elevações, implantação; 5) Levantamento arquitetônico da UIP e sua implantação no terreno, devidamente cotado (Cotas externas da Edificação, recuo Frontal e Afastamentos Laterais, distância de outras edificações que existam no lote, Área Total); 6) Projeto completo de restauro da Unidade de Interesse de Preservação, aprovado pela PMC apresentando: Plantas, Cortes, Elevações, Implantação, Estatística e demais detalhes inerentes ao projeto; 7) Cópia da Consulta Comercial; 8) Planta baixa do Ático e do pavimento imediatamente inferior;		
<b>Obs: Imóvel em nome de Pessoa Jurídica - apresentar contrato social com as últimas alterações</b>		
	Curitiba, ___ / ___ / ____	
	_____ Assinatura (Proprietário ou Representante Legal)	

## ANEXO G - Requerimento para solicitar a Transferência do Potencial Construtivo – Curitiba

	<b>PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA</b> <b>SECRETARIA MUNICIPAL DO URBANISMO</b>
---	---

### SOLICITAÇÃO DE TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO LEI Nº 9.803/00 - DECRETO Nº 625/04

ILMO. SR. SECRETÁRIO MUNICIPAL DO URBANISMO	..... / ..... / ..... ..... ASSINATURA
---	--

NOME DO PROPRIETÁRIO ADQUIRENTE	IDENTIDADE Nº / CNPJ
ENDEREÇO DE CONTATO	TELEFONE

#### LOTE QUE RECEBE O POTENCIAL

INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA
<b>TIPO DE INCENTIVO PRETENDIDO</b> <small>(Assinale com um "X")</small>	<b>USO DA EDIFICAÇÃO</b> <small>(Assinale com um "X")</small>
<input type="checkbox"/> ACRÉSCIMO DE COEFICIENTE DE APROV.	<input type="checkbox"/> HAB. COLETIVA / HAB. TRANSITÓRIA 1
<input type="checkbox"/> ACRÉSCIMO DE Nº DE PAVIMENTOS	<input type="checkbox"/> COMERCIAL / DE SERVIÇOS / COMUNITÁRIO e HAB. TRANSITÓRIA 2
<input type="checkbox"/> PORTE COMERCIAL	
ÁREA REMANESCENTE DO LOTE (m <sup>2</sup> )	ÁREA COMPUTÁVEL A SER ACRESCIDA (m <sup>2</sup> )
Nº DOS PAVIMENTOS A SEREM ACRESCIDOS	ÁREA TOTAL DOS PAVIMENTOS ACRESCIDOS (m <sup>2</sup> )
ACRÉSCIMO DE PORTE COMERCIAL (m <sup>2</sup> )	

#### LOTE QUE CEDE O POTENCIAL UIP Outros Potenciais

NOME DO PROPRIETÁRIO TRANSMITENTE	IDENTIDADE Nº / CNPJ
-----------------------------------	----------------------

#### DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

1. REGISTRO DE IMÓVEIS ATUALIZADO NOS ÚLTIMOS 90 (NOVENTA) DIAS, DO LOTE A RECEBER O POTENCIAL CONSTRUTIVO;
2. REGISTRO DE IMÓVEIS ATUALIZADO NOS ÚLTIMOS 90 (NOVENTA) DIAS, DO LOTE QUE CEDE O POTENCIAL COM A AVERBAÇÃO DA CONCESSÃO;
3. CÓPIA OU NÚMERO DA CERTIDÃO DE CONCESSÃO DE POTENCIAL;
4. PROJETO ARQUITETÔNICO DO IMÓVEL A RECEBER O POTENCIAL;

CURITIBA, ..... DE ..... DE 2.0.....

GMU TPC 62504 FRENTE \_\_\_\_\_  
ASSINATURA DO ADQUIRENTE

\_\_\_\_\_ ASSINATURA DO TRANSMITENTE

## ANEXO H - Requerimento de Certidão de Transferência do Direito de Construir – imóvel gerador – Belo Horizonte

 PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE		REQUERIMENTO DE CERTIDÃO DE TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR - IMÓVEL GERADOR			
<b>01 - INSTRUÇÕES / INFORMAÇÕES</b>					
1 - DIGITAR AS INFORMAÇÕES SOLICITADA. 2 - PARA PROTOCOLAR ESTE DOCUMENTO É NECESSÁRIO ANEXAR CÓPIAS: ♦ INFORMAÇÃO BÁSICA DO IMÓVEL GERADOR (OBTIDA NA CENTRAL DE ATENDIMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL ADJUNTA DE REGULAÇÃO URBANA À AVENIDA AFONSO PENA, 4000 - 3º ANDAR.) ♦ CÓPIA DO REGISTRO EM CARTÓRIO DO IMÓVEL GERADOR ♦ CÓPIA DO IPTU DO EXERCÍCIO CORRENTE, ONDE CONSTE A ÁREA ISÓTIMA DO IMÓVEL ♦ PLANTA DE SITUAÇÃO ♦ PLANTAS BAIXAS DE TODOS OS NÍVEIS DA EDIFICAÇÃO EXISTENTE ♦ MEMÓRIA DE CÁLCULO DE ÁREAS CONSTRUIDAS E LÍQUIDAS REAIS EXISTENTES POR PAVIMENTO 5 - A CADA INFORMAÇÃO OU DOCUMENTO SOLICITADO CORRESPONDE <u>A GUIAS DE ARRECADACÃO</u> QUE DEVERÃO SER PAGAS E ENTREGUES ORIGINAIS E CÓPIAS JUNTAMENTE COM A SOLICITAÇÃO. 6 - APÓS ÀS 15 H AS SENHAS DE ATENDIMENTO SERÃO LIMITADAS DE ACORDO COM A DEMANDA.					
<b>02 - DADOS DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL GERADOR</b>					
NOME				CNPJ	
ENDEREÇO PARA CORRESPONDÊNCIA (RUA / AV.)					N.º
COMPLEMENTO	BAIRRO	CEP	MUNICÍPIO	U.F.	
TELEFONE(S)	E-MAIL		FAX		
<b>03 - DADOS DO IMÓVEL GERADOR</b>					
ENDEREÇO DO IMÓVEL (RUA / AV.)					N.º
LOTE(S)		QUARTEIRÃO		BAIRRO	
NOS CASOS DE PARTE DE LOTE, IDENTIFICADO NO IPTU OU INFORMAÇÃO BÁSICA, O PROPRIETÁRIO DEVERÁ, PRIMEIRAMENTE, REGULARIZAR A REFERIDA PARTE DE LOTE, PARA POSTERIOR SOLICITAÇÃO DA TRANSFERÊNCIA DE DIREITO DE CONSTRUIR.					
<b>04 - SERVIÇOS SOLICITADOS E TAXAS</b>					
<input type="checkbox"/> PRIMEIRA VIA DA CERTIDÃO DE TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR (TAXA DE ANÁLISE TÉCNICO DOCUMENTAL, VISTORIA PARA FINS DE CONCESSÃO DE LICENÇAS DIVERSAS, CERTIDÃO DE UTDC UNIDADE TRANSFERÊNCIA DIREITO DE CONSTRUIR)					
<input type="checkbox"/> SEGUNDA VIA DA CERTIDÃO DE TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR (TAXA DE CERTIDÃO DE UTDC UNIDADE TRANSFERÊNCIA DIREITO DE CONSTRUIR)					
<input type="checkbox"/> SUBSTITUIÇÃO DE CERTIDÃO PARA ATUALIZAÇÃO DO NÚMERO DE U.T.D.C., NO CASO DE NÃO TER HAVIDO NENHUMA ALIENAÇÃO (TAXA DE CERTIDÃO DE UTDC UNIDADE TRANSFERÊNCIA DIREITO DE CONSTRUIR)					
<input type="checkbox"/> RECURSO					
<b>05 - RESTRIÇÕES QUANDO A UTILIZAÇÃO PLENA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO MOTIVADO POR</b>					
<input type="checkbox"/> TOMBAMENTO					
<input type="checkbox"/> PRESERVAÇÃO AMBIENTAL					
<input type="checkbox"/> IMPLANTAÇÃO DE PROGRAMA HABITACIONAL					
<b>06 - REQUERIMENTO</b>					
SOLICITO A EXECUÇÃO DO SERVIÇO ACIMA MENCIONADO ASSUMO TOTAL RESPONSABILIDADE QUANTO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES ORA PRESTADAS					
DATA		ASSINATURA			

06/07

## ANEXO I- Requerimento de Certidão de Transferência do Direito de Construir – imóvel receptor – Belo Horizonte

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE		REQUERIMENTO DE CERTIDÃO DE TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR - IMÓVEL RECEPTOR			
<b>01 - INSTRUÇÕES / INFORMAÇÕES</b>					
<p>1 - DIGITAR AS INFORMAÇÕES SOLICITADA NESTE REQUERIMENTO.</p> <p>2 - PARA PROTOCOLAR ESTE DOCUMENTO É NECESSÁRIO ANEXAR CÓPIAS:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ INFORMAÇÃO BÁSICA DO IMÓVEL RECEPTOR (OBTIDA NA CENTRAL DE ATENDIMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL ADJUNTA DE REGULAÇÃO URBANA À AVENIDA AFONSO PENA, 400 - 3º ANDAR).</li> <li>◆ AUTORIZAÇÃO DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL GERADOR PARA A REALIZAÇÃO DA TRANSFERÊNCIA. (ORIGINAL COM FIRMA RECONHECIDA).</li> <li>◆ REGISTRO EM CARTÓRIO DO IMÓVEL RECEPTOR.</li> <li>◆ IPTU DO EXERCÍCIO CORRENTE, ONDE CONSTE A ÁREA ISÓTIMA DO IMÓVEL RECEPTOR.</li> </ul> <p>3 - A CADA SERVIÇO OU DOCUMENTO SOLICITADO CORRESPONDE UMA GUIA DE ARRECADAÇÃO, QUE DEVERÁ SER PAGA E ENTREGUE ORIGINAL E CÓPIA JUNTAMENTE COM A SOLICITAÇÃO.</p>					
<b>02 - DADOS DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL RECEPTOR</b>					
NOME				CNPJ	
ENDEREÇO PARA CORRESPONDÊNCIA (RUA / AV.)					N.º
COMPLEMENTO	BAIRRO	CEP	MUNICÍPIO	UF.	
Nº. DO PROCESSO GERADOR	TELEFONE(S)	E-MAIL	FAX		
<b>03 - DADOS DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL GERADOR</b>					
NOME				CNPJ	
ENDEREÇO PARA CORRESPONDÊNCIA (RUA / AV.)					N.º
COMPLEMENTO	BAIRRO	CEP	MUNICÍPIO	UF.	
TELEFONE(S)	E-MAIL		FAX		
<b>04 - DADOS DO IMÓVEL GERADOR</b>					
ENDEREÇO DO IMÓVEL (RUA / AV.)					N.º
LOTE(S)	QUARTEIRÃO	BAIRRO			
<b>05 - DADOS DO IMÓVEL RECEPTOR</b>					
ENDEREÇO DO IMÓVEL (RUA / AV.)					N.º
LOTE(S)	QUARTEIRÃO	BAIRRO			
<b>06 - DADO DA TRANSFERÊNCIA</b>					
ÁREA LÍQUIDA ADICIONAL A SER ADQUIRIDA PELO IMÓVEL RECEPTOR (M²)					
<b>07 - SERVIÇO SOLICITADO E TAXAS</b>					
<input type="checkbox"/> PRIMEIRA VIA DA CERTIDÃO DE TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR (TAXA DE ANÁLISE TÉCNICO DOCUMENTAL, CERTIDÃO DE TDC TRANSFERÊNCIA DIREITO CONSTRUIR - GERADOR, CERTIDÃO DE TDC TRANSFERÊNCIA DIREITO DE CONSTRUIR - RECEPTOR).					
<input type="checkbox"/> SEGUNDA VIA DA CERTIDÃO DE TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR (TAXA DE CERTIDÃO DE TDC TRANSFERÊNCIA DIREITO DE CONSTRUIR).					
<input type="checkbox"/> RECURSO					
<b>08 - REQUERIMENTO</b>					
SOLICITO A EXECUÇÃO DO SERVIÇO ACIMA MENCIONADO ASSUMINDO TOTAL RESPONSABILIDADE QUANTO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES ORA PRESTADAS.					
DATA	ASSINATURA				

10/07