

**MPSP**MINISTÉRIO PÚBLICO  
DO ESTADO DE SÃO PAULOPROMOTORIA DE JUSTIÇA DE HABITAÇÃO E  
URBANISMO**OFÍCIO**

Ofício PJHURB nº 1188/23

**Autos 62.0279.0000558/2022-1 - 1º PJHURB**

Assunto: Aprimoramento do instrumento da Transferência do Direito de Construir – TDC – no Município de São Paulo

(Favor utilizar estas referências na resposta)

São Paulo, 15 de maio de 2023.

Senhor Presidente,

Na oportunidade em que cumprimento Vossa Senhoria, sirvo-me do presente para encaminhar a documentação anexa referente às sugestões recebidas por entidades (SECOVI, OAB e CAU), Universidades e Secretarias Municipais relativas ao melhoramento do instituto TDC, com vistas a subsidiar a análise da Câmara Municipal de São Paulo sobre o tema, ficando o MPSP desde já a disposição para aprofundamento das discussões, se necessário.

Solicita-se responder preferencialmente em formato digital através do e-mail [pjhurb@mpsp.mp.br](mailto:pjhurb@mpsp.mp.br) e [danielomenezes@mpsp.mp.br](mailto:danielomenezes@mpsp.mp.br).

Do ensejo valho-me para apresentar protestos de respeito e consideração.

**ARTHUR ANTONIO TAVARES MOREIRA BARBOSA**  
PROMOTOR DE JUSTIÇA

Ilustríssimo Senhor

**Vereador Milton Leite**

DD. Presidente da Câmara Municipal de São Paulo

Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo da Capital  
Rua Riachuelo, nº 115, 1º andar - Centro | São Paulo/SP - Tel. (11) 3119-9117 |  
[pjhurb@mpsp.mp.br](mailto:pjhurb@mpsp.mp.br)



Documento assinado eletronicamente por Arthur Antonio Tavares Moreira Barbosa, Promotor de Justiça, em 15/05/2023, às 17:29, conforme art. 1º, III, "b", da Lei Federal 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida [neste site](#), informando o código verificador 10212462 e o código CRC A90E9857.

29.0001.0192905.2022-73

10212462v2



RES: MPSP - PJHURB - PAA 558/22 - Of. 0303/22

Thais Yamada Basso <thaisjuridico@unip.br>

Seg. 19/09/2022 14:55

Para: Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo da Capital <pjhurb@mpsp.mp.br>; Danilo Ramos Correa de Menezes <danilomenezes@mpsp.mp.br>

Algumas pessoas que receberam esta mensagem não costumam receber emails de thaisjuridico@unip.br. [Saiba por que isso é importante](#)

Prezados, boa tarde.

Segue anexa a resposta ao Ofício em epígrafe, encaminhado pelo Ilmo. Sr. Dr. Arthur Antonio Tavares Moreira Barbosa, Promotor de Justiça da Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo da Capital.

Colocamo-nos à disposição para outros eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários, bem como apresentamos a V.S.<sup>a</sup> protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

Thais Yamada Basso

Advogada

Departamento Jurídico da Universidade Paulista – UNIP

---

De: Danilo Ramos Correa de Menezes <danilomenezes@mpsp.mp.br>

Enviado: terça-feira, 6 de setembro de 2022 15:07

Para: FRANCISCO JOSE T BASTOS <fcobastos@unip.br>; Secretária De Processos <secretariageral@unip.br>; CLAUDIA MEUCCI ANDREATINI <andreatini@unip.br>; UNIP-ENADE <enadeunip@unip.br>; SILVANA ARRUDA RODRIGUES <silvanaarruda@unip.br>

Assunto: MPSP - PJHURB - PAA 558/22 - Of. 0303/22

Prezado Senhores,

Por determinação do Dr. Arthur Antonio Tavares Moreira Barbosa, DD. Promotor de Justiça, sirvo-me do presente para encaminhar o **Of. PJHURB 0303/22 e anexo**, referente aos autos 62.279.558/2022.

Solicita-se responder preferencialmente em formato digital através do e-mail [pjhurb@mpsp.mp.br](mailto:pjhurb@mpsp.mp.br) e [danilomenezes@mpsp.mp.br](mailto:danilomenezes@mpsp.mp.br).

**Favor confirmar o recebimento deste email.**

Att,

**MPSP** | MINISTÉRIO PÚBLICO  
DO ESTADO DE SÃO PAULO

**DANILO RAMOS CORREA DE MENEZES**

Oficial de Promotoria

Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo da Capital

Tel: (11) 3119-9117

[danilomenezes@mpsp.mp.br](mailto:danilomenezes@mpsp.mp.br)



São Paulo, 19 de setembro de 2022.

Ao  
MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo da Capital

A/C  
Ilmo. Dr. Arthur Antonio Tavares Moreira Barbosa  
(Promotor de Justiça)

Ref.  
Ofício PJHURB nº 0303/22  
Autos nº 62.0279.0000558/2022-1 – 1º PJHURB  
Assunto: Aprimoramento do instrumento da Transferência do Direito de Construir – TDC  
no Município de São Paulo

Em resposta ao ofício em epígrafe, a **ASSUPERO ENSINO SUPERIOR LTDA.** (mantenedora da UNIVERSIDADE PAULISTA – UNIP), por suas advogadas infra-assinadas, tem a esclarecer o que segue:

Esse r. Órgão facultou a esta Instituição de Ensino Superior a apresentação de "*eventuais contribuições teóricas e práticas sobre a utilização do instituto da Transferência do Direito de Construir nesta capital*".

Nessa toada, cumpre esclarecer que esta Instituição de Ensino não localizou em seu acervo trabalhos de alunos que versem sobre utilização do instituto da Transferência do Direito de Construir nesta capital.

Não obstante, a Universidade Paulista – UNIP vem apresentar as livres considerações dos Ilustres Professores do Curso de Arquitetura e Urbanismo a respeito do tema, conforme segue:

1. O instituto da Transferência do Direito de Construir é importantíssimo por ser o único instrumento em vigor que, quando utilizado, contribui para a requalificação e restauro dos imóveis tombados;
2. É muito importante ampliar a discussão em torno dos métodos de cálculo do potencial construtivo a ser transferido;
3. É necessário aprofundar sobre o tema, pois mesmo a própria definição do instituto na legislação é muito simples;



4. O instituto da Transferência do Direito de Construir acaba sendo mais aplicado no âmbito privado, por isso a dificuldade de utilização nos projetos acadêmicos, pois as intervenções privadas ocorrem de forma mais pontual, caso a caso;

5. Uma pesquisa realizada em 2010 pela "Rede de Avaliação e Capacitação para a Implementação dos Planos Diretores Participativos", apontou que, em um universo de 526 planos analisados, 71% previram a aplicação do instrumento.

O instrumento está regulamentado no município de São Paulo por meio do Plano Diretor Estratégico, Lei Municipal nº 16.050/14.

Os decretos de procedimentos e a lista de imóveis que já possuem Declaração de Potencial Construtivo Passível de transferência emitida e o potencial transferível estão disponíveis no site da Prefeitura Municipal de São Paulo abaixo:

[https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/licenciamento/desenvolvimento\\_urbano/legislacao/zoneamento/index.php?p=238151](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/licenciamento/desenvolvimento_urbano/legislacao/zoneamento/index.php?p=238151).

6. Na Universidade Paulista – UNIP, na disciplina de Projeto Urbano e Paisagístico (Diagnóstico), os instrumentos do Estatuto da Cidade são estudados, considerando sua disciplina, finalidade e aplicação, para tanto, relacionando o estudo da legislação federal e municipal (Plano Diretor) de um município analisado.

A disciplina de Planejamento Urbano e Regional privilegia, considerando o Plano Diretor municipal, intervenção urbana em setor/eixo de estruturação metropolitana, com aplicação dos instrumentos da Política Urbana.

O instituto da Transferência do Direito de Construir é utilizado para realizar Seminários com os alunos na disciplina de Projeto Urbano Paisagismo (Diagnóstico) e Planejamento Urbano Regional (Estatuto da Cidade).

Diante do exposto, colocamo-nos à disposição para outros eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários, bem como apresentamos a V.S.<sup>a</sup> protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

**ASSUPERO ENSINO SUPERIOR LTDA.**  
(mantenedora da UNIVERSIDADE PAULISTA – UNIP)  
Departamento Jurídico

  
Cristiano Beltrão de Oliveira  
OAB/SP 140.951

  
Thaís Yamada Basso  
OAB/SP 308.794

Av. Paulista, nº 900, 1º andar, Bela Vista, São Paulo/SP, CEP: 01.310-100

Resposta ao Ofício PJHURB nº 0297/22. Autos 62.0279.0000558/2022-1 - 1º PJHURB.

Unifesp/PROPLAN <planejamento@unifesp.br>

Seg, 26/09/2022 12:09

Para: Danilo Ramos Correa de Menezes <danilomenezes@mpsp.mp.br>; claudio.lemos@unifesp.br  
<claudio.lemos@unifesp.br>; jcespedes@unifesp.br <jcespedes@unifesp.br>; caram@unifesp.br  
<caram@unifesp.br>

 1 anexos (125 KB)

Oficio\_1299656.html;

Ao Exm.º Senhor Arthur Antonio Tavares Moreira Barbosa  
Promotor de Justiça do Ministério Público do Estado de São Paulo

Excelentíssimo Promotor,

Cumprimentando-o cordialmente, a Pró-Reitoria de Planejamento encaminha, em anexo, Ofício 55/2022/PROPLAN (SEI 1299656), em resposta ao Ofício PJHURB nº 0297/22, sobre o tema "Transferência do Direito de Construir".

No ensejo, apresentamos nossos votos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,

Arq. André Luis Balsante Caram  
Pró-Reitoria de Planejamento



Serviço Público Federal  
Ministério da Educação  
Universidade Federal de São Paulo



PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO - PROPLAN

Ofício nº 55/2022/PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO - PROPLAN

São Paulo, 21 de setembro de 2022.

Ao Exm.<sup>a</sup> Senhor Arthur Antonio Tavares Moreira Barbosa

Promotor de Justiça do Ministério Público do Estado de São Paulo

Assuntos: Resposta ao Ofício PJHURB nº 0297/22. Autos 62.0279.0000558/2022-1 - 1º PJHURB .

Excelentíssimo Promotor,

Cumprimentando-o cordialmente, em resposta ao Ofício supracitado (SEI 1286543), a Pró-Reitoria de Planejamento informa que tomou ciência da documentação anexa (SEI1286542), referente ao tema Transferência do Direito de Construir (TDC)", e, nesse sentido, esta Pró-Reitoria, não dispõe, até então, de contribuições teóricas e/ou práticas sobre a utilização desse instrumento urbanístico na capital de São Paulo.

Outrossim, informamos que a Universidade ainda não oferece graduação em Arquitetura e Urbanismo, o que poderia de fato trazer contribuições significativas para o aprimoramento do tema em epígrafe.

Todavia, o curso de Arquitetura e Urbanismo integra o planejamento de ampliação de vagas de graduação e de cursos a serem implantados no Instituto das Cidades do Campus Zona Leste da Universidade Federal de São Paulo que, atualmente, oferece apenas dois cursos de graduação, Geografia grau bacharelado e licenciatura, que tiveram início no primeiro semestre de 2020.

Dessa forma, seguimos à disposição para esclarecimento.

E, no ensejo, apresentamos a V.Ex.<sup>a</sup> votos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,

Arq. André Luis Balsante Caram

Pró-reitoria de Planejamento

Dir. Claudio Jerônimo Lemos

Diretor de Gestão e Planejamento Imobiliário

Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Juliana Garcia Cespedes

Pró-Reitora de Planejamento



Documento assinado eletronicamente por Juliana Garcia Cespedes, Pró-Reitor(a) de Planejamento, em 26/09/2022, às 10:32, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015



Documento assinado eletronicamente por Andre Luis Balsante Caram, Arquiteto e Urbanista, em 26/09/2022, às 11:34, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015



Documento assinado eletronicamente por Claudio Jeronimo Lemos, Diretor(a) de Departamento, em 26/09/2022, às 11:43, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida [clikando aqui](https://sei.unifesp.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), ou pelo endereço: "https://sei.unifesp.br/sei/controlador\_externo.php?acao=documento\_conferir&id\_orgao\_acesso\_externo=0" informando o código verificador 1299656 e o código CRCA04F6424.

Rua Sena Madureira 1500 3º Andar - Bairro Vila Clementino - São Paulo - SP CEP 04021-001 - <http://www.unifesp.br>

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 23089.027615/2022-70

SEI nº 1299656

Re: MPSP - PJHURB - PAA 558/22 - Of. 0296/22

fau USP <fau@usp.br>

Sex, 07/10/2022 17:48

Para: Danilo Ramos Correa de Menezes <danilomenezes@mpsp.mp.br>; Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo da Capital <pjhurb@mpsp.mp.br>

Cc: AUT - Departamento de Tecnologia <aut@usp.br>; Caio Santo Amore de Carvalho <santoamore@usp.br>

📎 1 anexos (43 KB)

Of.GD-047\_FAU\_2022.pdf;

... Você não costuma receber emails de fau@usp.br. [Saiba por que isso é importante](#)

Excelentíssimo Senhor.

Dr. **Arthur Antonio Tavares Moreira Barbosa.**

Promotor de Justiça da Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo da Capital.

Senhor Promotor,

Em resposta ao Of. PJHURB 0296/22 e por solicitação do Prof. Dr. Eugenio Fernandes Queiroga, Diretor, encaminhamos em anexo o Of. GD-047/FAU/2022.

Cordialmente,

Lidiane Costa  
Secretária da Diretoria  
T 55 11 3091-4797 / 4796  
[fau@usp.br](mailto:fau@usp.br)



**FAU USP**

Faculdade de Arquitetura e Urbanismo  
Universidade de São Paulo

Em ter., 6 de set. de 2022 às 14:47, Danilo Ramos Correa de Menezes <[danilomenezes@mpsp.mp.br](mailto:danilomenezes@mpsp.mp.br)> escreveu:

Prezado Senhores,

Por determinação do Dr. Arthur Antonio Tavares Moreira Barbosa, DD. Promotor de Justiça, sirvo-me do presente para encaminhar o **Of. PJHURB 0296/22 e anexo**, referente aos autos 62.279.558/2022.

Solicita-se responder preferencialmente em formato digital através do e-mail [pjhurb@mpsp.mp.br](mailto:pjhurb@mpsp.mp.br) e [danilomenezes@mpsp.mp.br](mailto:danilomenezes@mpsp.mp.br).

**Favor confirmar o recebimento deste email.**

Att,

**MPSP** | MINISTÉRIO PÚBLICO  
DO ESTADO DE SÃO PAULO

**DANILO RAMOS CORREA DE MENEZES**

Oficial de Promotoria

Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo da Capital

Tel: (11) 3119-9117

[danilomenezes@mpsp.mp.br](mailto:danilomenezes@mpsp.mp.br)





**FAUUSP**

Faculdade de Arquitetura e Urbanismo  
Universidade de São Paulo

**Of. GD-047/FAU/2022.**

LPFC

São Paulo, 07 de outubro de 2022.

Ref. Ofício PJHURB nº 0296/22.

**Autos 62.0279.0000558/2022-1 – 1º PJHURB.**

Assunto: Aprimoramento do instrumento da Transferência do Direito de Construir - TDC - no Município de São Paulo.

Excelentíssimo Senhor Promotor,

Em atenção à solicitação contida no referido ofício, informamos que o Prof. Dr. Caio Santo Amore de Carvalho do Departamento de Tecnologia da Arquitetura desta Faculdade entrará em contato com a Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo da Capital para obter mais informações e se dispôs a enviar contribuições sobre a aplicação do instrumento da Transferência do Direito de Construir - TDC em caso de regularização fundiária.

Nesta oportunidade, apresentamos os protestos de estima e consideração.

Cordialmente,

  
**Eugenio Fernando Moreiroga**  
Diretor da FAUUSP

Excelentíssimo Senhor.

**Dr. Arthur Antonio Tavares Moreira Barbosa.**

Promotor de Justiça da Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo da Capital.

[pjhurb@mpsp.mp.br](mailto:pjhurb@mpsp.mp.br) / [danielomenezes@mpsp.mp.br](mailto:danielomenezes@mpsp.mp.br)

Rua do Lago, 876 Butantã  
05508.080 São Paulo SP Brasil  
[www.fau.usp.br](http://www.fau.usp.br)

Re: MPSP - PJHURB - PAA 558/22 - Of. 0296/22

Caio Santo Amore <santoamore@usp.br>

Seg, 10/10/2022 15:45

Para: Danilo Ramos Correa de Menezes <danilomenezes@mpsp.mp.br>

Prezado Danilo,

Quem escreve aqui é Caio Santo Amore, professor do Departamento de Tecnologia da FAUUSP. Recebi a demanda da diretoria para dar informações sobre a aplicação da TDC. O instrumento está sendo colocado como uma hipótese para um processo de regularização fundiária de interesse social no qual estou envolvido, como parte de um projeto de pesquisa e extensão. Também tenho contato com um doutorando da nossa área de concentração do programa de pós-graduação, que levantou essa possibilidade em outros casos.

Lendo o documento que o MP apresentou, pareceu-me que a principal demanda era sobre a aplicação em casos de imóveis tombados, sendo que essas não são experiências de que tenho conhecimento.

Estou disposto a organizar algumas informações e reflexões iniciais sobre o conceito do instrumento e sobre as possibilidades de aplicação para regularização fundiária de interesse social, indicando como ressalva a importância do controle público sobre a operação, desde a discricionariedade dos casos em que é pertinente, até a necessidade de transparência e controle social dos recursos, operados em paralelo aos fundos públicos.

Se pudéssemos conversar por telefone, eu poderia calibrar a profundidade da abordagem e combinar os prazos em função das suas demandas.

Meu telefone: 11 99759-5426

Atenciosamente,

Caio Santo Amore

Em seg., 10 de out. de 2022 às 09:02, Danilo Ramos Correa de Menezes

<danilomenezes@mpsp.mp.br> escreveu:

Bom dia,

Acuso o recebimento.

Att,

**DANILO RAMOS CORREA DE MENEZES**

Oficial de Promotoria

Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo da Capital

Tel: (11) 3119-9117

[danilomenezes@mpsp.mp.br](mailto:danilomenezes@mpsp.mp.br)

De: fau USP <fau@usp.br>

Enviado: sexta-feira, 7 de outubro de 2022 17:47

Para: Danilo Ramos Correa de Menezes <danilomenezes@mpsp.mp.br>; Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo da Capital <pjhurb@mpsp.mp.br>

Cc: AUT - Departamento de Tecnologia <aut@usp.br>; Caio Santo Amore de Carvalho <santoamore@usp.br>

Assunto: Re: MPSP - PJHURB - PAA 558/22 - Of. 0296/22

Você não costuma receber emails de [fau@usp.br](mailto:fau@usp.br). Saiba por que isso é importante

Excelentíssimo Senhor,

Dr. **Arthur Antonio Tavares Moreira Barbosa**.

Promotor de Justiça da Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo da Capital.

Senhor Promotor,

Em resposta ao Of. PJHURB 0296/22 e por solicitação do Prof. Dr. Eugenio Fernandes Queiroga, Diretor, encaminhamos em anexo o Of. GD-047/FAU/2022.

Cordialmente,

Lidiane Costa  
Secretária da Diretoria  
T 55 11 3091-4797 / 4796  
[fau@usp.br](mailto:fau@usp.br)

Em ter., 6 de set. de 2022 às 14:47, Danilo Ramos Correa de Menezes  
<[danielomenezes@mpsp.mp.br](mailto:danielomenezes@mpsp.mp.br)> escreveu:

Prezado Senhores,

Por determinação do Dr. Arthur Antonio Tavares Moreira Barbosa, DD. Promotor de Justiça, sirvo-me do presente para encaminhar o Of. PJHURB 0296/22 e anexo, referente aos autos 62.279.558/2022.

Solicita-se responder preferencialmente em formato digital através do e-mail [pjhurb@mpsp.mp.br](mailto:pjhurb@mpsp.mp.br) e [danielomenezes@mpsp.mp.br](mailto:danielomenezes@mpsp.mp.br).

**Favor confirmar o recebimento deste email.**

Att,

**DANILO RAMOS CORREA DE MENEZES**

Oficial de Promotoria

Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo da Capital

Tel: (11) 3119-9117

[danielomenezes@mpsp.mp.br](mailto:danielomenezes@mpsp.mp.br)



**Ao Promotor de Justiça Doutor Arthur Antonio Tavares Moreira  
Barbosa, da 1ª Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo  
da Capital,**

**Portaria nº 62.0279.0000558/2022-1**

**Instauração de Processo Administrativo de Acompanhamento –  
PAA**

**Objeto: Aprimoramento do instrumento da Transferência do  
Direito de Construir – TDC – no Município de São Paulo.**

1. Atendendo à Notificação em epígrafe, em que Vossa Excelência solicita contribuições teóricas e práticas sobre a utilização do instituto da Transferência do Direito de Construir nesta capital, contribuimos com o que se segue.
2. Por meio de consulta aos docentes da **Escola de Engenharia** e da **Faculdade de Arquitetura** que trabalham em Urbanismo, verificamos que no portal Gestão Urbana (da Secretaria), há informações da aplicação do TDC quantitativa, em termos de imóveis que transferiram e que receberam potencial construtivo adicional, com planilha excel e mapa:  
[https://monitoramentopde.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/?\\_gl=1%2A\\_jw7hy%2A\\_ga%2AMTUxNzc1ODc3OS4xNjI3NDIyMDgx%2A\\_ga\\_0BWCVT4KZD%2AMTY2NDM5NjE1OS41LjAuMTY2NDM5NjE1OS4wLjAuMA..&\\_ga=2.181207399.1308114495.1664393931-1517758779.1627422081](https://monitoramentopde.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/?_gl=1%2A_jw7hy%2A_ga%2AMTUxNzc1ODc3OS4xNjI3NDIyMDgx%2A_ga_0BWCVT4KZD%2AMTY2NDM5NjE1OS41LjAuMTY2NDM5NjE1OS4wLjAuMA..&_ga=2.181207399.1308114495.1664393931-1517758779.1627422081).
3. No entanto, entendemos que o Ministério Público tem interesse na avaliação qualitativa dos resultados da aplicação das transferências para a promoção das políticas públicas de preservação do patrimônio, recuperação ambiental e promoção de habitação de interesse social.
4. Neste caso, seria preciso fazermos um trabalho que infelizmente nesse momento, não dispomos de tempo.



Universidade Presbiteriana  
**Mackenzie**

5. Nossa sugestão (como colocado no ofício), seria a de SMUL ampliar o monitoramento já existente, acompanhando a destinação dos recursos junto às secretarias afins, coletando as informações e concentrando-as no site já existente, de modo a ter uma visão mais abrangente dos resultados da aplicação do instrumento. E possibilitando avaliações quantitativas e qualitativas (custo/benefício) do uso desses recursos.

6. Para corroborar com o tema, junto segue **anexo** com alguns trabalhos de mestrado e doutorado defendidos no PPGAU que tratam **indiretamente do tema**.

7. Não foi encontrado nenhum trabalho acadêmico diretamente ligado ao Tema.

Sendo o que se nos oferece, aproveitamos o ensejo para transmitir a Vossa Excelência protestos de respeito e distinta consideração.

São Paulo, 7 de outubro de 2022.

  
**Angélica A. Tanús Benatti Alvim**  
Diretora da Faculdade de Arquitetura

  
**Marcos Massi**  
Diretor da Escola de Engenharia

OF-AJUn-455/2022



### Anexo

D'ERRICO, Lorea Durana. O Plano Diretor Estratégico de São Paulo (Lei 16.050/2014): instrumentos indutores do desenvolvimento urbano sustentável: o projeto "Ligue os Pontos". 2021. 181 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2021.  
<https://dspace.mackenzie.br/handle/10899/28340>

SCHEUER, Paulo Eduardo. Os eixos de estruturação da transformação urbana no plano diretor estratégico de São Paulo: oportunidades de financiamento da infraestrutura de mobilidade. 2020. 135 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2020.  
<https://dspace.mackenzie.br/handle/10899/27875>

Militelli, Fernanda Amorim. Cidade compacta e zona de estruturação urbana em São Paulo: aproximações e dissonâncias. Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2021  
<https://dspace.mackenzie.br/handle/10899/28691>

Moreira, Fernanda de Abreu. COTA DE SOLIDARIEDADE: INSTRUMENTO DE INCLUSÃO SOCIOESPACIAL OU BÔNUS DE POTENCIAL CONSTRUTIVO? Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2022.

Chaves, Raquel Tonzar. ANÁLISE DAS DIMENSÕES DE SUSTENTABILIDADE E URBANIDADE NO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA ARCO JURUBATUBA [recurso eletrônico] Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2022.  
<https://dspace.mackenzie.br/handle/10899/29549>

SILVA, Fernanda Queiroz da. Operação urbana consorciada Tietê II: do plano urbano ao projeto urbano. 2014. 280 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2014.  
<https://dspace.mackenzie.br/handle/10899/25966>

LIBONI, Rodrigo Seixas. A reestruturação da orla ferroviária de Jundiaí: requalificação urbana e infraestrutura de transportes. 2015. 235 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2015.  
<https://dspace.mackenzie.br/handle/10899/25987>

SILVA, Hugo Louro e. A produção imobiliária contemporânea: região central de São Paulo entre 2007 e 2014. 2015. 241 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2015.  
<https://dspace.mackenzie.br/handle/10899/28339>



ALBUQUERQUE, Carla Camila Girão. Regimes de exceção e mobilização das mais-valias fundiárias: o caso das operações urbanas consorciadas em Fortaleza – CE. 2015. [226 f.]. Tese (Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Presbiteriana Mackenzie, [São Paulo].

<https://dspace.mackenzie.br/handle/10899/25852>

SILVA, Tiago Azzi Collet e. Habitação social na cidade de São Paulo: questões de potencialidade urbana. 2015. 174 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2015.

<https://dspace.mackenzie.br/handle/10899/25996>

NOBRE, Cássia Calastri. Projetos urbanos ou empreendimentos imobiliários? O caso cidade Pirelli em Santo André. 2014. 230 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2014.

<https://dspace.mackenzie.br/handle/10899/25957>

FREGONEZI, Bruna Beatriz Nascimento. Reabilitação da área central de São Paulo: 3 projetos de intervenção. 2015. [141 f.]. Dissertação (Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo.

<https://dspace.mackenzie.br/handle/10899/26103>

Rodolfo, Jaqueline de Araujo HABITAÇÃO, MEIO AMBIENTE E SUSTENTABILIDADE: avanços e desafios do programa mananciais no município de São Paulo. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2021.

GONÇALVES, Thaís Sales. Parcelamento e ocupação do solo: pormenores das irregularidades na zona sudeste de Fortaleza. 2019. 185 f. Dissertação (Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2019.

<https://dspace.mackenzie.br/handle/10899/26649>

MOTTA, Guilherme Augusto Soares da. Fragmentos urbanos: segregação socioespacial em Uberlândia - MG. 2019. 295 f. Tese (Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2019.

<http://dspace.mackenzie.br/handle/10899/26538>

RES: MPSP - PJHURB - PAA 558/22 - Of. 0313/22

Jurídico - Secovi-SP <juridico@secovi.com.br>

Qui, 06/10/2022 15:18

Para: Danilo Ramos Correa de Menezes <danimenezes@mpsp.mp.br>; Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo da Capital <pjhurb@mpsp.mp.br>

Cc: Jurídico - Secovi-SP <juridico@secovi.com.br>



São Paulo, 06 de outubro de 2022.

DJ/KZN/JSO - Exp.: 814/2022

Ao

MPSP – Ministério Público do Estado de São Paulo

Exmo. Sr. Promotor de Justiça

ARTHUR ANTONIO TAVARES MOREIRA BARBOSA

C/C: Sr. DANILO RAMOS CORREA DE MENEZES – Oficial de Promotoria  
Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo da Capital

Assunto: Ofício PJHURB nº 0313/22  
Autos 62.0279.0000558/2022-1 – 1º PJHURB  
Aprimoramento do instrumento da Transferência do Direito de Construir - TDC - no  
Município de São Paulo

O SINDICATO DAS EMPRESAS DE COMPRA, VENDA, LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS DE SÃO PAULO – SECOVI-SP, entidade sindical patronal representativa do setor imobiliário na maior parte do Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ nº 60.746.898/0001-73, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Dr. Bacelar, 1043, Vila Mariana, CEP 04026-002, neste ato representado por sua Gerente Jurídica, Dra. **KARINA ZUANAZI NEGRELI**, [karina.negreli@secovi.com.br](mailto:karina.negreli@secovi.com.br) / [juridico@secovi.com.br](mailto:juridico@secovi.com.br), (11) 5591-1218, inscrita na OAB/SP sob nº 157.012, vem à presença de V.Sa, respeitosamente, em resposta ao Ofício supra, agradecer o honroso convite para contribuir de forma teórica e prática sobre a utilização do Instituto da Transferência do Direito de Construir, ou Transferência de Potencial Construtivo, no Município de São Paulo, juntando no cumprimento desse mister a Nota Técnica elaborada pelo Coordenador Executivo da Vice-Presidência de Assuntos Legislativos e Urbanismo Metropolitano do SECOVI-SP, Sr. **EDUARDO DELLA MANNA**, para apreciação da Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo.

Esperando haver oferecido contribuição alinhada à necessidade da nobre iniciativa desse Parquet, permanecemos à disposição.

Atenciosamente,

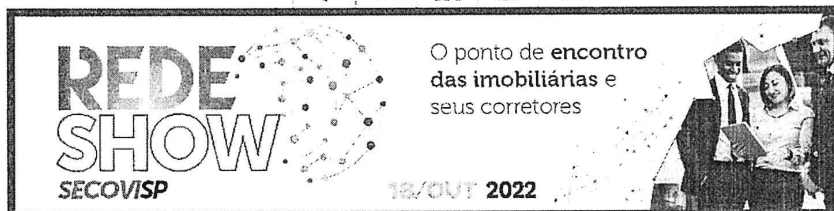
São Paulo, 06 de outubro de 2022.



**Karina Zuanazi Negreli**  
Gerente Jurídica – SECOVI-SP  
OAB/SP 157.012



Jurídico  
[juridico@secovi.com.br](mailto:juridico@secovi.com.br)  
Tel.: +55 (11) 5591-1217 / 1218  
[www.secovi.com.br](http://www.secovi.com.br)  
<https://redeshowsecovi.com.br>



Antes de imprimir, pense em seu compromisso com o meio ambiente. Responsabilidade social, pratique essa ideia.

*Please consider the environment before printing. Social Responsibility: put this idea into practice.*

Esta mensagem é confidencial e para uso restrito de seus destinatários. Sua utilização, distribuição e reprodução parcial ou total, não autorizadas, são expressamente proibidas. Caso receba por engano, por favor, informe-nos imediatamente via e-mail e apague esta mensagem e seus anexos.

*This message is confidential and restricted use of its recipients. Its use, distribution, and reproduction, partial or total, not authorized, is expressly prohibited. If received in error, please notify us immediately by e-mail and delete this message and its attachments.*

**De:** Danilo Ramos Correa de Menezes <[danielomenezes@mpsp.mp.br](mailto:danielomenezes@mpsp.mp.br)>

**Enviada em:** terça-feira, 6 de setembro de 2022 15:22

**Para:** Jurídico - Secovi-SP <[juridico@secovi.com.br](mailto:juridico@secovi.com.br)>

**Assunto:** MPSP - PJHURB - PAA 558/22 - Of. 0313/22

Prezado Senhores,

Por determinação do Dr. Arthur Antonio Tavares Moreira Barbosa, DD. Promotor de Justiça, sirvo-me do presente para encaminhar o **Of. PJHURB 0313/22 e anexo**, referente aos autos 62.279.558/2022.

Solicita-se responder preferencialmente em formato digital através do e-mail [pjhurb@mpsp.mp.br](mailto:pjhurb@mpsp.mp.br) e [danielomenezes@mpsp.mp.br](mailto:danielomenezes@mpsp.mp.br).

**Favor confirmar o recebimento deste email.**

Att,



**DANILO RAMOS CORREA DE MENEZES**

Oficial de Promotoria

Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo da Capital

Tel: (11) 3119-9117

[danilomenezes@mpsp.mp.br](mailto:danilomenezes@mpsp.mp.br)

DocuSign Envelope ID: EBA53252-5591-437F-A482-285666949718



São Paulo, 06 de outubro de 2022.

DJ/KZN/JSO - Exp.: 814/2022

Ao  
MPSP – Ministério Público do Estado de São Paulo

Exmo. Sr. Promotor de Justiça  
ARTHUR ANTONIO TAVARES MOREIRA BARBOSA

C/C: Sr. DANILO RAMOS CORREA DE MENEZES – Oficial de Promotoria  
Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo da Capital

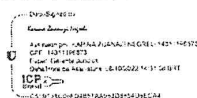
Assunto: Ofício PJHURB nº 0313/22  
Autos 62.0279.0000558/2022-1 – 1º PJHURB  
Aprimoramento do instrumento da Transferência do Direito de Construir - TDC - no  
Município de São Paulo

O SINDICATO DAS EMPRESAS DE COMPRA, VENDA, LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS DE SÃO PAULO – SECOVI-SP, entidade sindical patronal representativa do setor imobiliário na maior parte do Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ nº 60.746.898/0001-73, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Dr. Bacelar, 1043, Vila Mariana, CEP 04026-002, neste ato representado por sua Gerente Jurídica, Dra. **KARINA ZUANAZI NEGRELI**, [karina.negreli@secovi.com.br](mailto:karina.negreli@secovi.com.br) / [juridico@secovi.com.br](mailto:juridico@secovi.com.br), (11) 5591-1218, inscrita na OAB/SP sob nº 157.012, vem à presença de V.Sa, respeitosamente, em resposta ao Ofício supra, agradecer o honroso convite para contribuir de forma teórica e prática sobre a utilização do Instituto da Transferência do Direito de Construir, ou Transferência de Potencial Construtivo, no Município de São Paulo, juntando no cumprimento desse mister a Nota Técnica elaborada pelo Coordenador Executivo da Vice-Presidência de Assuntos Legislativos e Urbanismo Metropolitano do SECOVI-SP, Sr. **EDUARDO DELLA MANNA**, para apreciação da Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo.

Esperando haver oferecido contribuição alinhada à necessidade da nobre iniciativa desse Parquet, permanecemos à disposição.

Atenciosamente,

São Paulo, 06 de outubro de 2022.



Karina Zuanazi Negreli  
Gerente Jurídica – SECOVI-SP  
OAB/SP 157.012

SECOVI-SP - Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo

Rua Dr. Bacelar, 1.043 – São Paulo – SP – 04026-002

Tel.: (11) 5591-1300 | Fax: (11) 5591-1301 | [www.secovi.com.br](http://www.secovi.com.br) | [secovi@secovi.com.br](mailto:secovi@secovi.com.br)

**NOTA TÉCNICA**

---

transferência do direito de construir | transferência de potencial construtivo

---

**Ofício PJHURB nº 0313/22****Autos 62.0279.0000558/2022-1 - 1º PJHURB****Assunto: Aprimoramento do instrumento da Transferência do Direito de Construir – TDC no Município de São Paulo**

Na cidade de São Paulo, a primeira lei municipal dispendo sobre a *transferência do direito de construir*, ou *transferência de potencial construtivo*, foi a Lei Municipal 9.725, de 02 de julho de 1984, revogada, 20 anos depois, pela Lei Municipal 13.885 - LPUOS, de 25 de agosto de 2004.

A Lei Municipal 9.725/1984 dispunha, em seu art. 1º, que o potencial construtivo dos imóveis de caráter histórico ou de excepcional valor artístico, cultural ou paisagístico, preservados por lei municipal, poderia ser transferido, por seus proprietários, mediante instrumento público, e estabelecia que: (I) o potencial construtivo seria definido como o produto da área do lote pelo coeficiente de aproveitamento da zona de uso onde o imóvel estivesse localizado; (II) o potencial construtivo do imóvel preservado deveria ser calculado pela diferença entre o potencial construtivo do lote e a área construída nele existente; (III) a transferência do direito de construir seria permitida na proporção de 60% do potencial construtivo; (IV) a transferência de 100% do potencial construtivo seria admitida desde que o imóvel preservado tivesse, como destinação, a instalação de atividades que possibilitassem a fruição pública; (V) o potencial construtivo poderia ser transferido, no todo ou em parcelas, para um ou mais lotes, ficando vinculado ao imóvel para o qual se transferiu, não sendo admitidas nova transferências; (VI) o controle de transferência de potencial construtivo seria efetuado através dos instrumentos de declaração de potencial construtivo, ao proprietário de imóvel preservado, e de certidão de potencial construtivo transferido.

Estabelecia, ainda, que os imóveis preservados poderiam ficar isentos do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, sendo, também, isentos do pagamento de taxas pela aprovação de projetos de reforma e restauração de imóveis preservados. No entanto, dispunha, também, que, no caso de demolição ou destruição de imóvel preservado, ficava extinta a possibilidade de transferência do potencial construtivo, seriam cessadas as isenções e, no lote que resultasse da destruição ou demolição do imóvel declarado preservado só seria permitido o uso residencial.

---

SECOVI-SP - Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo

Rua Dr. Bacelar, 1.043 – São Paulo – SP – 04026-002

Tel.: (11) 5591-1300 | Fax: (11) 5591-1301 | [www.secovi.com.br](http://www.secovi.com.br) | [secovi@secovi.com.br](mailto:secovi@secovi.com.br)

1-4

DocuSign Envelope ID: 8F9C2C92-871D-4445-97BE-DD9480F14D2A



Em 1997, com a publicação da Lei Municipal nº 12.349, de 6 de junho de 1997, a denominada Operação Urbana Centro estabelecia, em seu art. 4º, inciso II, que, mediante contrapartida financeira, os proprietários de imóveis contidos no perímetro da Operação Urbana Centro poderiam apresentar propostas relativas à transferência do potencial construtivo de imóveis preservados. Estabelecia ainda, em seu art. 7º, o regramento e as condições específicas relativas aos processos de transferência do potencial construtivo de imóveis preservados.

Se, até então, a legislação municipal paulistana privilegiava, nitidamente, a utilização da transferência do direito de construir como instrumento urbanístico visando a preservação de imóveis tombados, a Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001, denominado Estatuto da Cidade, e, a partir dela, a Lei Municipal 13.430 - Plano Diretor Estratégico, de 13 de setembro de 2002, ampliaram, de fato, as possibilidades de utilização do instrumento.

Com os elementos constantes do art. 35 da Lei Federal 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, pode-se conceituar a transferência do direito de construir como a autorização ao proprietário de imóvel urbano, privado ou público, concedida por lei municipal baseada no plano diretor, que fixará as condições respectivas, para que exerça em outro local, ou aliene, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente – faculdade essa que também poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do art. 35 -, quando o imóvel sofrer restrições, por ser considerado necessário para fins de: (I) implantação de equipamentos urbanos e comunitários; (II) preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural; (III) utilidade a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

A Lei Municipal 13.430 - Plano Diretor Estratégico, de 13 de setembro de 2002, além de ter tratado desse tema do mesmo modo, regulamentou, em diversos de seus artigos, a aplicação do instrumento às novas diretrizes definidas pela legislação federal.

A Lei Municipal 13.885, de 25 de agosto de 2004, - que estabeleceu normas complementares ao Plano Diretor Estratégico de 2002, instituiu os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras e dispôs sobre o parcelamento, a disciplina e o ordenamento do uso e da ocupação do solo do Município de São Paulo -, por sua vez, em seu Capítulo III - Da Transferência do Direito de Construir, estabeleceu as condições necessárias e específicas para que a transferência do direito de construir, para os fins previstos no art. 217 do Plano Diretor Estratégico de 2002, pudesse ser exercida.

**SECOVI-SP - Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo**

Rua Dr. Bacelar, 1.043 – São Paulo – SP – 04026-002

Tel.: (11) 5591-1300 | Fax: (11) 5591-1301 | [www.secovi.com.br](http://www.secovi.com.br) | [secovi@secovi.com.br](mailto:secovi@secovi.com.br)

2-4

DS  
EDM



Mais recentemente, a *Subseção III - Da Transferência do Direito de Construir* da Lei Municipal 16.050, de 31 de julho de 2014 - que aprovou a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, revogando a Lei Municipal 13.430/2002 -, bem como sua regulamentação (Decreto Municipal 57.536, de 15 de dezembro de 2016, e Decreto Municipal 58.289, de 26 de julho de 2018), definiu os novos contornos para a aplicação do instrumento.

O *Relatório de Monitoramento e Avaliação da Implementação do Plano Estratégico 2014-2020*, elaborado pela Coordenadoria de Planejamento Urbano - PLANURB da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL, disponível em [https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/07/Relatorio-Monitoramento-2014-2020\\_Versao-acessivel-1.pdf](https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/07/Relatorio-Monitoramento-2014-2020_Versao-acessivel-1.pdf), possibilitam, ainda, uma visão abrangente da aplicação do instrumento nas últimas décadas.

Considerando o exposto acima, entendemos que o instrumento de *transferência do direito de construir*, também denominado *transferência de potencial construtivo*, tem, como finalidade, assegurar o aproveitamento econômico de um bem ao proprietário de imóvel situado em área onde houve limitações ao direito de construir, ou seja, onde não podem ser feitas construções até o limite do coeficiente básico definido para aquela porção do território. Tais limitações podem ocorrer nos casos em que o Poder Público municipal, em prol do interesse público, limita a construção das edificações para a preservação de áreas ambientais e de especial interesse histórico, cultural, paisagístico ou social.

Em outras palavras, trata-se de instrumento urbanístico que permite aos proprietários de imóveis que sofrerem as restrições discriminadas nos incisos I, II e III do art. 35 da Lei Federal 10.257/2001 - Estatuto da Cidade que sejam compensados com a possibilidade de exercerem tal direito em outro local ou de o alienarem a terceiros.

Para possibilitar a proteção desses locais e ao mesmo tempo garantir o aproveitamento econômico do imóvel, o Município pode instituir a transferência do direito de construir, que é operada, geralmente, entre particulares. Por meio desse instrumento, o proprietário pode exercer em outro local o direito de construir, seja em outro terreno de sua propriedade, seja transferindo ou alienando para um terceiro. Em ambos os casos, deve ser respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo do local onde será exercido o direito de construir e as demais regras previstas no Plano Diretor, tais como o potencial construtivo passível de transferência e de recepção por áreas ou zonas da cidade e as condições a serem obedecidas para preservação do imóvel, uma vez que o proprietário foi beneficiado pela transferência.

SECOVI-SP - Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo

Rua Dr. Bacelar, 1.043 - São Paulo - SP - 04026-002

Tel.: (11) 5591-1300 | Fax: (11) 5591-1301 | [www.secovi.com.br](http://www.secovi.com.br) | [secovi@secovi.com.br](mailto:secovi@secovi.com.br)

3-4

DS  
EDM

DocuSign Envelope ID: 8F9C2C92-871D-4445-97BE-DD9480F14D2A



Esse instrumento também pode ser utilizado para implantação de equipamentos públicos, para regularização fundiária ou para urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda. Nesses casos, a transferência do direito de construir pode apresentar vantagens em relação à desapropriação.

Entendemos, por último, que o instrumento urbanístico *transferência do direito de construir*, ou *transferência de potencial construtivo*, foi, no Município de São Paulo, permanentemente aperfeiçoado, sem perder, no entanto, o espírito dos importantes objetivos previstos pela Lei Municipal 9.725, de 02 de julho de 1984.

DocuSigned by:  
  
DE2557547FCE4CE...

**EDUARDO DELLA MANNA**

**SECOVI-SP**

05-10-2022

Eduardo Della Manna é arquiteto, urbanista e pesquisador nas áreas de desenvolvimento territorial e economia urbana. É sócio-diretor da PPU Projetos Urbanos, membro do Conselho Municipal de Política Urbana, da Câmara Técnica de Legislação Urbanística e do Comitê de Mudanças Climáticas do Município de São Paulo, consultor em mercado imobiliário do NUTAU-Núcleo de Pesquisa em Tecnologia da Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, coordenador-executivo da Vice-Presidência de Assuntos Legislativos e Urbanismo Metropolitano do SECOVI-SP, representante do SECOVI-SP na Comissão Executiva da Operação Urbana Centro e nos Grupos de Gestão das Operações Urbanas Consorciadas Faria Lima e Água Espraiada e membro do NEU- Núcleo de Estudos Urbanos da Associação Comercial de São Paulo.

**SECOVI-SP - Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo**

Rua Dr. Bacelar, 1.043 – São Paulo – SP – 04026-002

Tel.: (11) 5591-1300 | Fax: (11) 5591-1301 | [www.secovi.com.br](http://www.secovi.com.br) | [secovi@secovi.com.br](mailto:secovi@secovi.com.br)

4-4

DocuSign

**Certificado de Conclusão**

Identificação de envelope: 8F9C2C92871D444597BEDD9480F14D2A

Assunto: Nota Técnica - Aprimoramento do instrumento da Transferência do Direito de Construir

Envelope fonte:

Documentar páginas: 4

Assinaturas: 1

Certificar páginas: 4

Rubrica: 3

Assinatura guiada: Ativado

Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Status: Concluído

Remetente do envelope:

Jefferson Souza de Oliveira

Rua Doutor Bacelar, 1043 - Vila Clementino

São Paulo, SP CEP 04026-002

jefferson.oliveira@secovi.com.br

Endereço IP: 179.191.122.78

**Rastreamento de registros**

Status: Original

05/10/2022 16:39:02

Portador: Jefferson Souza de Oliveira

jefferson.oliveira@secovi.com.br

Local: DocuSign

**Eventos do signatário**

Eduardo Della Manna

eduardo.dm@secovi.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

**Assinatura**

DocuSigned by:  
  
 DE2557547FCE4CE

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.141.148.200

**Registro de hora e data**

Enviado: 05/10/2022 16:42:29

Reenviado: 05/10/2022 17:05:25

Reenviado: 06/10/2022 09:26:01

Visualizado: 06/10/2022 11:50:58

Assinado: 06/10/2022 11:51:39

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 24/11/2021 09:26:15

ID: 52d38e75-c053-4a17-84b5-ee72b49b0bf6

**Eventos do signatário presencial****Assinatura****Registro de hora e data****Eventos de entrega do editor****Status****Registro de hora e data****Evento de entrega do agente****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega intermediários****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega certificados****Status****Registro de hora e data****Eventos de cópia****Status****Registro de hora e data****Eventos com testemunhas****Assinatura****Registro de hora e data****Eventos do tabelião****Assinatura****Registro de hora e data****Eventos de resumo do envelope****Status****Carimbo de data/hora**

Envelope enviado

Com hash/criptografado

05/10/2022 16:42:29

Entrega certificada

Segurança verificada

06/10/2022 11:50:58

Assinatura concluída

Segurança verificada

06/10/2022 11:51:39

Concluído

Segurança verificada

06/10/2022 11:51:39

**Eventos de pagamento****Status****Carimbo de data/hora****Termos de Assinatura e Registro Eletrônico**



Termos de Assinatura e Registro Eletrônico criado em: 04/08/2021 16:20:14  
Partes concordam em: Eduardo Della Manna

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, SECOVI-SP – A Casa do Mercado Imobiliário (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

**How to contact SECOVI-SP – A Casa do Mercado Imobiliário:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

**To advise SECOVI-SP – A Casa do Mercado Imobiliário of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

**To request paper copies from SECOVI-SP – A Casa do Mercado Imobiliário**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number.

**To withdraw your consent with SECOVI-SP – A Casa do Mercado Imobiliário**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. . .

#### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

#### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify SECOVI-SP – A Casa do Mercado Imobiliário as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by SECOVI-SP – A Casa do Mercado Imobiliário during the course of your relationship with SECOVI-SP – A Casa do Mercado Imobiliário.

20/10/2022 16:47

Email – Danilo Ramos Correa de Menezes – Outlook

**Re: FMPSP - PJHURB - PAA 558/22 - Of. 0312/22**

Lilian Regina Gabriel Moreira Pires &lt;liliangmpires@gmail.com&gt;

Qui, 20/10/2022 16:43

Para: Danilo Ramos Correa de Menezes &lt;danilomenezes@mpsp.mp.br&gt;; Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo da Capital &lt;pjhurb@mpsp.mp.br&gt;

Cc: Das Comissões - Secretaria &lt;secretaria.comissoes.adm@oabsp.org.br&gt;; Joseapp &lt;joseapp@uol.com.br&gt;; Waleska Miguel Batista &lt;mbwaleska@gmail.com&gt;

Algumas pessoas que receberam esta mensagem não costumam receber emails de liliangmpires@gmail.com. Saiba por que isso é importante

Prezado Dr Danilo,

Em primeiro lugar peço desculpas pelo prazo, o assunto é importante e possui várias nuances. Diante disso, no ambiente da CDU-OAB/SP foi constituído Grupo de Trabalho que cuidou do tema com todo afinho.

Na sequência parabenizo a ação e disposição do Ministério Público em ouvir especialistas. Na oportunidade, segue nossa manifestação acompanhada de um artigo sobre TDC e Parque Augusta.

Estamos à disposição para qualquer necessidade.

Peço para confirmar recebimento.

**Lilian Regina Gabriel Moreira Pires**

Professora de direito Administrativa da Universidade Presbiteriana Mackenzie

Coordenadora MackCidade: direito e espaço urbano

Presidente da Comissão de Direito Urbanístico da OAB/SP ( 2021/2023)

Em ter., 13 de set. de 2022 às 11:31, SECRETARIA DAS COMISSÕES - Expedientes <[sc.expedientes@oabsp.org.br](mailto:sc.expedientes@oabsp.org.br)> escreveu:

Prezada Dra. Lilian Regina Gabriel M. Pires, bom dia!

Encaminhamos para vosso conhecimento o Of. PJHURB 0312/22 e anexo, referente aos autos 62.279.558/2022.

Solicita-se responder preferencialmente em formato digital através do e-mail [pjhurb@mpsp.mp.br](mailto:pjhurb@mpsp.mp.br) e [danilomenezes@mpsp.mp.br](mailto:danilomenezes@mpsp.mp.br).

Desde já agradecemos e permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos.

Atenciosamente,

Vera Lúcia Machado Eid

**Secretaria das Comissões**  
[sc.expedientes@oabsp.org.br](mailto:sc.expedientes@oabsp.org.br)

<https://outlook.office.com/mail/inbox/id/AAQkADNIYmExYmYyLTMmY2YtNGFhNi04ZTg4LTBhNTIzM2IxOWY2NgAQAIgW1OZZQrJPISIXzcup7Vk...> 1/2

20/10/2022 16:47

Email – Danilo Ramos Correa de Menezes – Outlook

11 3291-8212  
[oabsp.org.br](http://oabsp.org.br)

----- Forwarded message -----

De: **Danilo Ramos Correa de Menezes** <[danilomenezes@mpsp.mp.br](mailto:danilomenezes@mpsp.mp.br)>

Date: ter., 6 de set. de 2022 às 15:20

Subject: MPSP - PJHURB - PAA 558/22 - Of. 0312/22

To: [sc.expedientes@oabsp.org.br](mailto:sc.expedientes@oabsp.org.br) <[sc.expedientes@oabsp.org.br](mailto:sc.expedientes@oabsp.org.br)>

Prezado Senhores,

Por determinação do Dr. Arthur Antonio Tavares Moreira Barbosa, DD. Promotor de Justiça, sirvo-me do presente para encaminhar o **Of. PJHURB 0312/22 e anexo**, referente aos autos 62.279.558/2022.

Solicita-se responder preferencialmente em formato digital através do e-mail [pjhurb@mpsp.mp.br](mailto:pjhurb@mpsp.mp.br) e [danilomenezes@mpsp.mp.br](mailto:danilomenezes@mpsp.mp.br).

**Favor confirmar o recebimento deste email.**

Att,

**MPSP** | MINISTÉRIO PÚBLICO  
DO ESTADO DE SÃO PAULO**DANILO RAMOS CORREA DE MENEZES**

Oficial de Promotoria

Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo da Capital

Tel: (11) 3119-9117

[danilomenezes@mpsp.mp.br](mailto:danilomenezes@mpsp.mp.br)

--

**Lilian Regina Gabriel Moreira Pires**

Advogada, Professora de Direito Administrativo da

Faculdade de Direito da Universidade Presbiteriana Mackenzie.

Coordenadora do MackCidade: direito e espaço urbano

DocuSign Envelope ID: 5A7EAB37-69FB-463C-8162-2AB0DFF3768E

**COMISSÃO DE DIREITO URBANÍSTICO****CDU-OAB/SP Nº xxx/22****PGI Nº : sem número****Portaria nº 62.0279.0000558/2022-1 Instauração de Processo Administrativo de Acompanhamento – PAA Objeto: Aprimoramento do instrumento da Transferência do Direito de Construir – TDC – no Município de São Paulo****Ementa: Resposta à solicitação realizada pelo Ministério Público do Estado de São Paulo**

1. Na esteira dos trabalhos desenvolvidos no âmbito do Processo Administrativo de Acompanhamento (PAA), portaria supra, a Comissão de Direito Urbanístico da OAB/SP foi convidada a apresentar contribuições teóricas e práticas acerca da utilização do instrumento urbanístico da Transferência do Direito de Construir (TDC) no Município de São Paulo.
2. Compreendendo a importância de referido instrumento nas políticas de desenvolvimento urbano do Município de São Paulo, e considerando a necessidade de que sua implementação seja aperfeiçoada e democratizada, apresentamos a seguir considerações teóricas e práticas de sua aplicação. As considerações versarão precipuamente sobre as medidas de incentivo à preservação do patrimônio cultural edificado no Município, sem prejuízo de apontamentos referentes às demais possibilidades de utilização do instrumento nesta cidade.

**I. Pano de fundo da TDC: aspectos teóricos**

3. A Transferência do Direito de Construir é instrumento urbanístico à disposição dos municípios para a realização da política urbana prevista no Estatuto da Cidade (Lei federal 10.257/01) o qual, por sua vez, regulamenta e viabiliza a implementação dos princípios previstos no artigo 182 da Constituição Federal.
4. O Estatuto da Cidade prevê a possibilidade de que os municípios insiram a TDC em seus planos diretores, com objetivo de viabilizar:

**Art. 35.**

DocuSign Envelope ID: 5A7EAB37-69FB-463C-8162-2AB0DFF3768E

- I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II – preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- III – servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do caput.

§2º A lei municipal referida no caput estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

5. No Município de São Paulo (PDE, art. 123, caput), as hipóteses de aplicação da TDC reproduzem aquelas previstas no Estatuto da Cidade e adicionam hipóteses específicas, *in verbis*:

- I - a preservação de bem de interesse histórico, artístico, paisagístico, ambiental, social ou cultural;
- II - a execução de melhoramentos viários para a implantação de corredores de ônibus;
- III - a implantação de parques planejados situados na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;
- IV - a preservação de áreas de propriedade particular, de interesse ambiental, localizadas em ZEPAM, situadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, que atendam os parâmetros estabelecidos na LPUOS;
- V - programas de regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;
- VI programas de provisão de Habitação de Interesse Social.

6. Trata-se de uma inovação da legislação urbanística brasileira, à medida em que admite a separação entre o direito de propriedade e o direito de construir, os quais, até a edição do Estatuto da Cidade, eram indissociáveis. Por meio dela, é possível que o proprietário de um imóvel urbano, atendidas determinadas condições, possa transferir o potencial construtivo conferido pela legislação urbanística municipal ao seu lote para terceiros, para que estes incrementem sua área construída. A medida pode ou não ser associada à doação do bem imóvel cedente à municipalidade, o que evidencia as diversas possibilidades de utilização do instrumento facultadas pela regulação.

#### **A edificabilidade do solo urbano**

7. Aqui cabe uma reflexão acerca da distinção entre direito de propriedade e direito de construir (*jus aedificandi*). O que comporta o direito de propriedade? Há uma ligação

DocuSign Envelope ID: 5A7EAB37-69FB-463C-8162-2AB0DFF3768E

intrínseca entre direito de propriedade e direito de construir? Para responder a essa pergunta, José Antonio Aparecido Junior (2013) apresenta a existência de visões distintas sobre a edificabilidade de terrenos urbanos.

8. De um lado, há a visão civilista clássica. Apoiando-se no quanto previsto no artigo 1.299 do Código Civil de 2002<sup>1</sup>, essa visão entende que o direito de construir é inerente ao direito de propriedade, de forma que o proprietário pode do primeiro usufruir à sua maneira, respeitando-se os direitos dos vizinhos e regulamentos administrativos.

9. É de se questionar o que se entende por “regulamentos administrativos”. Citando Sílvio de Salvo Venosa, expõe Aparecido Junior que seriam exigências técnicas, sanitárias e estéticas estabelecidas pelo legislador ou administrador público (2013: 94). Ainda, Venosa indica que, tendo em vista o princípio constitucional da função social da propriedade, o proprietário teria, como regra, a liberdade de construir, sendo sua limitação possível, porém exceção (VENOSA, 2010: 1.174, apud APPARECIDO JUNIOR, 2013: 95)<sup>2</sup>.

10. A visão urbanística, por outro lado, sopesa o direito de propriedade à luz da sua função social. Nessa visão, o *jus aedificandi* não é intrínseco ao direito de propriedade, mas a ele é atribuído pela legislação urbanística. Esta é responsável, portanto, por delimitar o conteúdo do direito de propriedade no que diz respeito ao seu direito de construir.

11. Sendo o plano diretor municipal a ferramenta que orienta a função social da cidade e seu planejamento urbano, é nele que estarão estampados os parâmetros de uso e ocupação do solo. Estes, por sua vez, dão os contornos ao direito de construir de determinada propriedade. São parâmetros de uso e ocupação do solo: coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, gabarito, recuos, taxa de permeabilidade, entre outros. O direito de construir está diretamente relacionado ao primeiro deles.

12. O coeficiente de aproveitamento (CA) nada mais é do que a relação entre área construída e área do lote. No Município de São Paulo, o CA é dividido da seguinte forma:

- a. Mínimo: define o quanto o lote deve ter de construção para que ele cumpra sua função social;
- b. Básico: entendido como o direito de construir inerente ao lote, o qual, portanto, pode ser exercido gratuitamente pelo seu proprietário; e
- c. Máximo: o volume máximo de área construída que o lote pode receber.

<sup>1</sup> Art. 1.299. O proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos.

<sup>2</sup> Para mais informações sobre essa reflexão, cf. APPARECIDO JR, José Antonio, *Propriedade urbanística e edificabilidade: o plano urbanístico e o potencial construtivo na busca das cidades sustentáveis*. Curitiba: Juruá Editora, 2013.



DocuSign Envelope ID: 5A7EAB37-69FB-463C-8162-2AB0DFF3768E

13. A diferença entre o CA básico e o CA máximo se configura em potencial construtivo adicional o qual, segundo o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (PDE - Lei municipal 16.050/14, art. 116, caput), é de titularidade da Prefeitura, podendo ser alienado para subsidiar funções urbanísticas e socioambientais<sup>3</sup>. Essa classificação imprime o entendimento da Resolução Recomendada 148/13 do então Conselho das Cidades<sup>4</sup>.

14. Além de incentivar os municípios a adotarem o coeficiente de aproveitamento básico como balizador da política urbana, a referida Resolução estabeleceu o seguinte:

Art. 3º. A possibilidade do exercício de direitos de construir adicionais aos definidos pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico deve estar subordinada ao interesse público.

(...)

§3º A outorga do direito de construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico deverá estar sujeita ao pagamento de contrapartidas que restitua à coletividade a valorização diferenciada recebida pelos beneficiários.

15. Considerando a Resolução Recomendada 148/13 e o quanto estabelecido no PDE de São Paulo, todo proprietário que desejar construir para além de seu CA básico poderá fazê-lo apenas até o limite do CA máximo e mediante o pagamento de contrapartida financeira à Prefeitura. A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) é o instrumento urbanístico por meio do qual se adquire o potencial construtivo adicional (PDE, art. 115 e seguintes). Todo recurso obtido com a OODC é direcionado ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB), que é uma importante fonte de receita pública para custear a implementação da agenda urbana estabelecida no Plano Diretor.

16. Com a transferência do direito de construir, passa a existir um caminho alternativo para aquisição de potencial construtivo adicional, para além da OODC. Ou seja, o interessado que deseja construir para além de seu CA básico até o limite do CA máximo, também poderá fazê-lo por meio da aquisição de potencial construtivo adicional diretamente do proprietário de um imóvel que possa, nos termos da lei, ceder potencial construtivo. Importante destacar, desde já, que a TDC e a OODC se apresentam como instrumentos úteis à implantação de políticas públicas de

<sup>3</sup> Cartilha do então Ministério das Cidades, ao apontar a necessidade de se falar em “direitos de construir” e não em “direito de construir”, com fundamento no artigo 28 de Estatuto da Cidade e sua diferenciação entre coeficiente de aproveitamento básico e máximo, referenda o entendimento de que o direito de construir não é inerente ao direito de propriedade, mas é configurado a partir da legislação urbanística. FURTADO, Fernanda, RABELLO, Sonia, BACELLAR, Isabela, *Transferência do Direito de Construir: caderno técnico de regulamentação e implementação*. Brasília: Ministério das Cidades, 2017, p. 17.

<sup>4</sup> A íntegra de tal Resolução está disponível em: <https://pesquisa.in.gov.br/imprensa/jsp/visualiza/index.jsp?data=20/10/2014&jornal=1&pagina=62&totalArquivos=108>, acesso em 11 out. 2022.

desenvolvimento urbano, sendo a utilização de uma ou outra modalidade de disponibilização deste bem jurídico priorizada nos termos da conformação desta em determinado momento histórico.

17. No Município de São Paulo, as negociações e transações realizadas no âmbito da TDC são feitas essencialmente entre privados, com intermediação apenas procedimental do poder público. Os recursos oriundos dessas transações são auferidos diretamente pelo proprietário ou ocupante do imóvel que originou a TDC.

#### **Natureza dos recursos oriundos da TDC**

18. Em cartilha elaborada para auxiliar na regulamentação e implementação da TDC nos municípios brasileiros, o então Ministério das Cidades estampou entendimento de que a TDC permitiria “transferir, para outro imóvel, parte ou a totalidade da faculdade de uso básica, não exercida pelo titular do domínio em seu imóvel” (2017: 18).

19. Ou seja, a TDC viria no sentido de compensar, de alguma forma, a impossibilidade de exercício do conteúdo do direito de propriedade no que diz respeito ao seu *direito de construir básico*. Nesse caso, a implementação da TDC pelo município implicaria em espécie de indenização em relação a uma limitação administrativa ao pleno exercício do conteúdo do direito de propriedade.

20. Sendo o potencial construtivo adicional bem público dominical, o produto da operação da transferência não pode, em tese, ser outro que não aquele inerente ao direito de propriedade.

21. Nesse sentido se manifestam Fernanda Furtado, Sonia Rabelo e Isabela Bacellar:

Deste modo, para se operacionalizar a TDC, e compatibilizá-la com a OODC, há que se entender que o proprietário somente poderá transferir, via TDC, um direito seu. Ou seja, ele não poderá transferir, ainda que a título de compensação, o equivalente a índices urbanísticos máximos, índices estes que estão fora da esfera patrimonial privada, e que ele só pode adquirir mediante contrapartida. Daí porque a TDC só ocorrerá dentro dos limites não exercidos do coeficiente de aproveitamento básico do terreno (2017: 22).

22. Como bem apontam as autoras, a possibilidade de realização da TDC está intimamente ligada com as noções de coeficiente de aproveitamento básico e máximo e com a limitação do pleno exercício do primeiro, que é o direito de construir inerente ao direito de propriedade.

23. Nesse contexto, de acordo com a linha de entendimento abraçada pelas autoras, os recursos oriundos da TDC se configuram como espécie de indenização, já que visa compensar a restrição a um direito, oriunda de ato do poder público. Nesse sentido:

(...) o uso da TDC nos casos de preservação cultural corresponde a uma indenização, e só procede caso a limitação administrativa

DocuSign Envelope ID: 5A7EAB37-69FB-463C-8162-2AB0DFF3768E

cause, comparativamente aos demais imóveis, prejuízo concreto, atual, e anormal, ao conteúdo econômico da propriedade; não cabem, portanto, indenizações, via TDC, a expectativas de prejuízo futuro e eventual. (2017: 40).

24. Assim, nesta linha de ideias esposada pelas ilustres autoras, e analisando a TDC de forma abstrata, vemos que o fundamento da existência seria a de compensação de uma limitação administrativa ao conteúdo do direito de propriedade, que se impõe nos casos listados pelo próprio Estatuto da Cidade (art. 35): (i) implantação de equipamento urbano; (ii) preservação do patrimônio cultural<sup>5</sup>; e (iii) promoção de regularização fundiária, urbanização e habitação de interesse social. Para cada caso, haverá fato gerador específico da limitação que a TDC buscaria de alguma forma remediar.

25. Outra corrente de entendimento compreende a TDC como instituto com típicas **características de fomento administrativo**, assim definido como “a atividade estatal de incentivo positivo ou negativo a outra atividade desenvolvida por um ou vários particulares, de forma a condicionar o comportamento privado”<sup>6</sup>. Apresentando-se como medida de caráter premial e natureza não coativa, de modo a tornar a atividade privada de, por exemplo, preservar imóveis de interesse histórico ou ambiental mais viável, esta hipótese de TDC representa um fomento positivo à atuação particular.

26. A leitura de que a TDC representa fomento ao particular permite superar, ainda, importante ponto de discussão: o da pressuposição de existência de dano por eventual restrição ao aproveitamento urbanístico do imóvel por definição legal ou ato administrativo (como o de tombamento) – uma vez que não se trata de compensação urbanística em qualquer medida, a TDC se mostra, de maneira definitiva, como instrumento de apoio à implantação da política de desenvolvimento urbano do Município.

27. Saindo do plano teórico e adentrando o caso específico da Transferência do Direito de Construir no Município de São Paulo, veremos que cabe uma leitura dedicada acerca do entendimento da natureza dos recursos oriundos do instrumento.

<sup>5</sup> Aqui, a noção de patrimônio cultural deve ser entendida de forma lato, abrangendo não somente os bens de interesse histórico ou artístico, como também aqueles de interesse paisagístico, ambiental ou social. Falar em “patrimônio cultural” e não em “patrimônio histórico” está alinhado com o processo de alargamento do que entendemos como de interesse para a preservação. Nesse sentido, cf. MENESES, Ulpiano Bezerra de, O campo do patrimônio cultural: uma revisão de premissas, in IPHAN, *Anais do I Fórum Nacional do Patrimônio Cultural e experiências para uma nova gestão*. Ouro Preto/MG, vol. 2, tomo I. Brasília/DF: IPHAN, 2012.

<sup>6</sup> MARQUES NETO, Floriano Peixoto de Azevedo. O fomento como instrumento de intervenção estatal na ordem econômica. Revista de Direito Público da Economia - RDPE, Belo Horizonte, ano 8, n. 32, out./dez. 2010. Disponível em: <<http://www.bidforum.com.br/bid/PDI0006.aspx?pdiCntd=70679>>. Acesso em: 08 out. 2022

DocuSign Envelope ID: 5A7EAB37-69FB-463C-8162-2AB0DFF3768E

28. Neste sentido, como já apontado retro, a TDC pode ser utilizada com ou sem a transferência do imóvel cedente do potencial construtivo adicional. Analisemos, neste passo, o caso específico da TDC quando não há doação do imóvel, ou seja, quando o potencial é transferido sem transferência da propriedade cedente do bem jurídico “potencial construtivo”. Nesta hipótese, a fórmula de cálculo do potencial construtivo passível de transferência (PCpt) está estampada no artigo 125 do PDE:

$PCpt = Atc \times CABas \times Fi$ , onde:

PCpt: potencial construtivo passível de transferência

Atc: área do terreno do cedente

CABas: coeficiente de aproveitamento básico

Fi: fator de incentivo<sup>7</sup>,

27. Vemos que, no Município de São Paulo, o coeficiente de aproveitamento básico é o ponto de partida para o cálculo do potencial transferível neste procedimento no qual não há cessão do imóvel cedente deste bem jurídico. Nessa medida, se aproxima do debate indicado acima, de que é especificamente sobre essa seara que deve incidir o instrumento urbanístico da TDC, qual seja, do direito de construir básico.

28. Analisando mais a fundo a fórmula, no entanto, vemos que ela não leva em conta a área construída do lote, ou seja, não considera quanto desse coeficiente de aproveitamento básico já foi consumido. Independentemente do quanto o lote em apreço já usufruiu do seu CA básico, segue vigente o direito de transferir o seu potencial. Para os terrenos que já exerceram seu direito básico de construção, portanto, o que se aliena não é o direito de construir, mas potencial construtivo adicional, de titularidade do Município.

29. Há casos nos quais é possível identificar a TDC como a referente ao CA básico? Sem dúvida. No entanto, ao optar por deixar de fora do cálculo a variável da área construída, o poder público sinaliza que a informação do quanto foi usado do direito de construir é indiferente à aplicação do instrumento no Município. Objetiva-se, com isso, garantir que todo e qualquer imóvel que em tese possa pleitear a TDC em razão de funções urbanísticas possa fazê-lo.

30. No caso das edificações nas quais não há transferência do imóvel cedente, independentemente do efetivo exercício do direito de construir, a TDC estará à disposição como instrumento de implantação de políticas públicas. Com isso, universaliza-se o acesso à TDC, com o intuito de que se garanta ao proprietário do bem elegível à utilização do instrumento uma fonte de recurso para a adoção de uma postura que é de interesse público.

<sup>7</sup> Inicialmente definido como igual a 1 pelo PDE, o fator de incentivo passou a ser definido pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (art. 24, caput), em proporção direta com a área do terreno.

DocuSign Envelope ID: 5A7EAB37-69FB-463C-8162-2AB0DFF3768E

31. A outra hipótese de utilização da TDC prevista no PDE é aquela na qual há a transferência do imóvel cedente ao Poder Público. Esta hipótese é regulada pelo art. 127 da lei, no qual consta a seguinte fórmula:

$PCpt = Atc \times CAm_{\max} \times Fi$ , onde:

PCpt - potencial construtivo passível de transferência;

Atc - área do terreno doado;

CAmax - coeficiente de aproveitamento máximo do terreno doado, vigente na data de doação;

Fi - fator de incentivo à doação, vigente na data da doação.

32. O primeiro ponto de destaque é a possibilidade de transferência do potencial construtivo máximo do imóvel cedente. Diferentemente da solução adotada para a TDC na qual não há transmissão do imóvel, esta modalidade de utilização do instrumento evidencia a característica transacional da operação em tela: o paradigma de cálculo do potencial transferível é o CA máximo, incluindo-se, portanto, de forma expressa o bem jurídico de propriedade do Município no cálculo da metragem a ser transferida. Além de reafirmar a indiferença, do ponto de vista legal, sobre a efetiva utilização do potencial construtivo do lote, o mesmo artigo ainda traz os denominados “fatores de incentivo” à doação, que representam multiplicadores utilizados na fórmula do cálculo da área transferível: 2,0 (dois) para melhoramentos viários para implantação de corredores de ônibus; 1,9 (um e nove décimos) para programas de construção de Habitação de Interesse Social; 0,8 (oito décimos) para programas de regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda; 1,4 (um e quatro décimos) para implantação de parques.

33. O que se verifica a analisar o contido nas duas hipóteses é que, sem sombra de dúvida, os recursos oriundos da transação acabam se caracterizando como uma espécie de investimento público indireto. Na hipótese de TDC sem doação do imóvel, o mecanismo apresenta, talvez com ainda mais clareza que na hipótese da TDC com doação, as típicas características de fomento administrativo.

34. A TDC com alienação do imóvel (nos termos da lei, “doação do imóvel”), por sua vez, representa verdadeira compra e venda de bens utilizando-se, como moeda de pagamento, o potencial construtivo adicional, o que evidencia tanto a importância da análise de suas condicionantes econômicas como a não vinculação a qualquer medida de cunho compensatório. Destaque-se, de qualquer forma, que em se tratando de investimento público indireto, em que os recursos vão diretamente para o proprietário do imóvel e não para o FUNDURB, é essencial que haja governança sobre a efetiva utilização desses recursos, para que se alcance o interesse público inicialmente almejado pela TDC. Tendo essa questão em vista, falemos, então, da aplicação prática da TDC no Município.

## II. TDC no Município de São Paulo: funcionamento e diagnóstico

DocuSign Envelope ID: 5A7EAB37-69FB-463C-8162-2AB0DFF3768E

35. A análise da implementação da TDC no Município de São Paulo parte das premissas construídas na primeira parte deste documento, quais sejam:

- a. O direito de construir não é inerente ao direito de propriedade, sendo definido pela legislação urbanística.
- b. O Coeficiente de Aproveitamento Básico representa o direito de construir inerente ao direito de propriedade.
- c. Todo potencial construtivo adicional é de titularidade do poder público municipal.
- d. Os recursos oriundos da TDC sem transferência do imóvel cedente podem ser lidos sob dois vieses: o de natureza indenizatória, sob o fundamento de que compensam o direito de construir restringido por ato do poder público, ou de fomento, identificando-se uma ação dos particulares de interesse público. Em ambas as leituras, os recursos assumem caráter de investimento público indireto;
- e. A TDC realizada com transferência do imóvel se caracteriza como uma transação de venda e compra utilizando potencial construtivo adicional como moeda de pagamento.

36. Compreendidos os contornos gerais da Transferência do Direito de Construir, passemos agora a dissertar como se dá sua governança no Município de São Paulo, em especial a partir das seguintes questões: como se dá o controle da finalidade do instrumento? Qual o perfil da propriedade que faz uso do instrumento? Quais os gargalos presentes na legislação e regulamentação infralegal? A análise doravante realizada tomará como estrutura-paradigma a referente à TDC para fins de preservação do patrimônio, realizada sem transferência do bem, pontuando-se informações aplicáveis a outras modalidades de TDC já vigentes no ordenamento paulistano.

#### Procedimento

37. Inicialmente, importante indicar, em linhas gerais, o procedimento da Transferência do Direito de Construir no Município de São Paulo, previsto em seu Plano Diretor e no ordenamento infralegal<sup>8</sup>. Ele é composto por três etapas:

- a. Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência: documento por meio do qual a Prefeitura, por meio da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL) declara o potencial construtivo passível de transferência

<sup>8</sup> O Decreto municipal 57.536/16 regulamenta o procedimento da TDC quando não há doação do imóvel cedente ao poder público municipal. Quando há doação, deve-se observar o quando estabelecido no Decreto municipal 58.289/18.

DocuSign Envelope ID: 5A7EAB37-69FB-463C-8162-2AB0DFF3768E

(PCpt) à disposição da edificação pleiteante. Trata-se de ato meramente declaratório, sem implicações de fato. Nele, o poder público municipal verifica a existência de hipótese de uso da TDC, para então calcular o PCpt. Como a TDC tem natureza *propter rem*, o potencial transferível deve ser averbado na matrícula do imóvel - aponte-se, por oportuno, que esta exigência não existe no Estatuto da Cidade, que demanda somente escritura pública;

b. Anuência do DPH/Conpresp: o PDE condiciona a realização da TDC à preservação da edificação tombada. Assim, o órgão municipal de preservação deve anuir com a continuidade da transferência, seja atestando o estado de conservação da edificação, seja firmando com ela termo de compromisso em que ela se compromete a usar os recursos da TDC para a preservação do imóvel.

c. Certidão de Transferência de Potencial Construtivo: última etapa da TDC, a Certidão é o documento por meio do qual se formaliza a transferência do potencial do cedente ao cessionário. Ela pressupõe o sucesso de negociações prévias, num encontro entre oferta e demanda de potencial. Se o imóvel cedente estiver inserido em algum perímetro de Operação Urbana, a Certidão será emitida por meio de atuação conjunta entre SMUL e São Paulo Urbanismo. Caso contrário, na hipótese da TDC utilizada para preservação de imóveis de interesse histórico, apenas SMUL tomará a frente do processo<sup>9</sup>.

38. No processo de transferência, prevê o Plano Diretor um cálculo de equivalência para traduzir o potencial declarado em potencial efetivamente recebido pelo imóvel cessionário. Conforme estampa o artigo 128, caput:

$PCr = (PCpt \times VTcd) / (Cr \times CAmxcd)$ , onde:

PCr: potencial construtivo equivalente a ser recebido no imóvel receptor

PCpt: potencial construtivo passível de transferência

VTcd: valor unitário do m<sup>2</sup> do terreno cedente ou doado de acordo com o Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa (Quadro 14 do PDE), vigente na data de referência

Cr - valor unitário, valor por 1m<sup>2</sup> (um metro quadrado), da contrapartida da outorga onerosa no imóvel receptor

<sup>9</sup> No caso de pedidos de utilização TDC para fins de regularização fundiária que obedeçam ao rito previsto na Lei nº 17.734/2022, a instrução do feito se dará na Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB, que aprovará a proposta e encaminhará o respectivo processo administrativo para a SMUL, para expedição da Declaração.



DocuSign Envelope ID: 5A7EAB37-69FB-463C-8162-2AB0DFF3768E

CMaxcd: coeficiente de aproveitamento máximo do imóvel cedente ou doado

39. Dessa forma, o montante do potencial transferido (PCpt), em metros quadrados, pode não corresponder ao montante do potencial efetivamente recebido pelo cessionário (PCr). É possível, aponte-se, que a regulamentação da TDC para fins de regularização fundiária adote outros procedimentos para o cálculo retro, preservada a necessária equivalência entre potencial construtivo cedente e recebido.

#### **Regra geral e regra específica**

40. Para melhor exemplificar a complexidade do tratamento da TDC no Município de São Paulo, mostra-se útil analisar com maior profundidade uma das espécies de tratamento legislativo específico do tema. Nesta missão, cumpre avaliar a regulação referente aos imóveis tombados da região central.

41. Até 14 de setembro de 2022, vigia no Município a Operação Urbana Centro. Instituída por meio da Lei municipal 12.349/97, ela foi desenhada como um programa de melhorias para os distritos da Sé, República e parcialmente do Brás, sendo o expressivo número de edificações tombadas nesse perímetro um importante ativo do projeto.

42. A OU Centro foi pioneira ao prever a TDC como instrumento de incentivo à preservação antes mesmo do Estatuto da Cidade, de 2001<sup>10</sup>. Considerando o perfil específico das edificações do Centro, com coeficiente de aproveitamento efetivo bastante elevado, o cálculo do potencial transferível levava em conta a área construída das edificações tombadas, resultando em montantes muito superiores àquele calculado na regra geral do PDE. É importante destacar este item: situações específicas demandam regulações próprias, ao ensejo da implementação dos objetivos urbanísticos previstos no PDE.

43. Nesta linha de ideias, o PDE de 2014 determinou a revisão da Operação Urbana Centro, por sua obsolescência frente a todo um novo arcabouço legal urbanístico, a começar pelo próprio Estatuto da Cidade (promulgado em 2001). Tal revisão foi feita por intermédio do Projeto de Intervenção Urbana Setor Central (PIUSCE). Em debate desde 2018 no executivo municipal, o PIUSCE foi recentemente instituído por meio da Lei municipal 17.844, de 14 de setembro de 2022.

44. O PIUSCE tem um perímetro mais abrangente em relação à OU Centro. Em relação à TDC, manteve regramento específico para a região, dadas suas especificidades. O cálculo do PCpt na regra específica passa a ser o seguinte, para as edificações tombadas:

<sup>10</sup> Aqui cabe destacar que a primeira vez em que se mobilizou a TDC - ou TPC (transferência de potencial construtivo) - no Município de São Paulo foi em 1984. A Lei municipal 9.725/84 implementava o instrumento com o intuito específico de incentivo à preservação de bens de interesse cultural, tendo por base o então recente enquadramento de edificações como Z8-200.



DocuSign Envelope ID: 5A7EAB37-69FB-463C-8162-2AB0DFF3768E

$PCpt = ATC \times CAbas \times Fi \times FSCE$ , onde:

PCpt: potencial construtivo passível de transferência

ATC: área do terreno do cedente

Fi: fator de incentivo, vigente na data de referência

FSCE: fator setor central, que é igual a 2, a ser aplicado para as edificações com até mil metros quadrados de terreno

45. Em relação às transferências iniciadas sob a égide da Operação Urbana Centro, o PIUSCE trouxe as seguintes regras de transição (art. 58):

- a. Potencial construtivo declarado, mas não transferido: proprietário pode, alternativamente, solicitar nova declaração, sujeita ao novo regramento, ou manter a declaração já existente e transferir o potencial ali indicado apenas para cessionários localizados no perímetro da Operação Urbana Centro;
- b. Potencial construtivo declarado e parcialmente transferido: a declaração fica mantida e o potencial ainda não transferido somente pode ser aproveitado por cessionários inseridos no perímetro da Operação Urbana Centro.

46. Há um delicado debate acerca da constitucionalidade da transferência do potencial construtivo declarado sob a égide da Operação Urbana Centro para imóveis situados fora do seu perímetro. Uma vez que a Operação Urbana Centro está superada com a promulgação do PIU Setor Central, cabe apenas destacar que essa limitação territorial trazida nas regras de transição do PIU se fundamenta nesse debate, ainda em curso no Supremo Tribunal Federal, por meio do Recurso Extraordinário 459.689.

47. Um aprofundamento da questão aproveitaria aos imóveis tombados que se encontram na segunda situação de transição, e que podem alegar esvaziamento econômico do potencial declarado - no perímetro em que eles estão autorizados a alienar seu potencial, concorre uma gratuidade temporária à contrapartida financeira para construção acima do CA básico, instituída pelo mesmo PIU (Quadro 2).

#### **Governança da TDC: recursos e finalidade**

##### **a. Negociação entre particulares**

48. Expedida a Declaração de Potencial Construtivo Transferível, as negociações para alienação do potencial construtivo passível de transferência são feitas inteiramente entre particulares. Nelas, não há qualquer intermediação do poder público quanto ao valor do metro quadrado transferido entre os imóveis.

49. Considerando que a TDC é caminho alternativo para aquisição de potencial para além da Outorga Onerosa do Direito de Construir, os valores desta são usados de baliza e ponto de partida para a precificação do PCpt. Cabe lembrar que o valor do potencial construtivo adicional adquirido via OODC está previsto em lei (PDE, art. 117, caput, e Quadro 14, anexo à lei). Importa destacar que, exatamente em função de a utilização da

TDC ser uma alternativa à aquisição de potencial construtivo adicional diretamente junto ao Poder Público, os preços por ela praticados ordinariamente terão um deságio em relação à aquisição de potencial adicional via OODC.

50. A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS - Lei municipal 16.402/16) complementa a regulação da TDC no Município, em especial como forma de conter eventual concorrência entre TDC e Outorga Onerosa. No íterim entre a aprovação do PDE (julho de 2014) e da LPUOS (março de 2016), constatou-se que os incentivos previstos no PDE poderiam gerar uma sobreoferta de potencial construtivo adicional oriundo de TDC. Tal condição, por sua vez, teria como consequência a não aquisição de potencial construtivo adicional via OODC, impactando assim a receita do FUNDURB.

51. Para contornar essa situação, a LPUOS trouxe dois regramentos. Em primeiro lugar, facilitou o pagamento da Outorga Onerosa, ao prever a possibilidade de parcelamento de seu pagamento (art. 172). Em segundo lugar, implementou um teto de operacionalização da TDC em relação ao FUNDURB, de forma que a somatória das transações de TDC não poderiam exceder a 5% do arrecadado pelo Fundo nos últimos doze meses (art. 24, §5º<sup>11</sup>). Conhecido como “teto do FUNDURB”, esse regramento só é aplicado às Declarações de Potencial emitidas depois da promulgação da LPUOS.

b. Não regulação do preço

52. Em todo o regramento voltado para a TDC no Município de São Paulo, não há qualquer regulação para controle da formação do preço do potencial transferível entre os particulares. Ainda que, nas práticas de mercado, esse valor possa se balizar naqueles praticados na Outorga Onerosa, o fato é que não há qualquer previsão legal que respalde o cedente na precificação de seu potencial. Não há, assim, parâmetros para se dizer qual o deságio considerado ordinário nas transações de TDC.

c. Valores efetivamente recebidos

53. Da mesma forma, também não há no regramento municipal, nem mesmo na legislação regulamentar, obrigatoriedade de que o cedente declare e comprove, uma vez concluída a TDC, qual o valor efetivamente recebido na transação.

---

<sup>11</sup> Trata-se de regra complexa, que tem causado muitas dúvidas entre aqueles que usam e estudam a TDC. Destrinchando-a: para cada pedido de Certidão de Transferência do Direito de Construir, SMUL avalia a somatória das transferências já realizadas nos doze meses imediatamente anteriores e vê se a somatória dos recursos levantados com a TDC é equivalente a 5% do que o FUNDURB arrecadou no mesmo período. Claro, como o potencial da TDC é livremente negociado, esses cálculos são feitos tendo por base o valor que as mesmas transferências teriam mobilizado se o potencial adicional tivesse sido adquirido via Outorga Onerosa. Caso o total auferido seja inferior ao teto, a nova transferência está autorizada. Assim, mês a mês, transferência a transferência, o teto se altera, dando a possibilidade de que novas transferências de potencial construtivo aconteçam.

DocuSign Envelope ID: 5A7EAB37-69FB-463C-8162-2AB0DFF3768E

54. Considerando essa lacuna, somada à não regulação do preço, temos que, no Município de São Paulo, não é possível afirmar quanto, de fato, o instrumento urbanístico da TDC efetivamente levantou de recursos para o alcance de suas finalidades. Sem esse dado, fica bastante prejudicada qualquer possibilidade de aferição da eficiência da política. Como avaliar resultados se sequer sabemos o quanto foi realmente investido na finalidade?

55. Esse questionamento se mostra ainda mais sensível ao considerarmos que, no caso específico de São Paulo, os recursos oriundos da TDC se assemelham a espécie de investimento público indireto. O poder público municipal deixa de arrecadar recursos por meio da Outorga Onerosa, e não sabe quanto dessa espécie de renúncia se converte em investimento de fato nas finalidades previstas legalmente para a TDC. Nestes termos, parece ser importante que a utilização do mecanismo exija uma declaração dos valores negociados *inter partes*.

d. Impasse procedimental

56. Soma-se a esse cenário de incertezas a imprecisão do procedimento que viabiliza a transferência do direito de construir no Município. Como já indicado, em se tratando de negociação livre entre particulares e sem qualquer regulação de formação de preço, só é possível afirmar categoricamente quanto o imóvel cedente aferirá com a TDC uma vez que ela se realize. Isso acontece na última etapa do processo, com a emissão da Certidão de Transferência de Potencial Construtivo.

57. Como já indicado também, a TDC depende da anuência das unidades da Administração competentes - como exemplo, para os bens de interesse cultural, o DPH/Conpresp, responsável por garantir a finalidade do instrumento. Ainda no tocante a tais bens, dentre os caminhos possíveis para essa anuência, está o Termo de Compromisso, no qual o proprietário do tombado se compromete a primeiro alienar seu potencial para então acessar os recursos da TDC e com ele investir na preservação do imóvel. O Termo de Compromisso, assim, democratiza o acesso ao instrumento ao prescindir de investimentos prévios por parte do proprietário. Considerando que o cálculo do PCpt no Município universaliza o acesso à TDC, a possibilidade de assinatura do Termo é mais um referendo nesse sentido.

58. Com a assinatura do Termo anteriormente à transferência de fato, surge a seguinte questão procedimental: os termos de compromisso são, em regra, assinados sem que haja comprador ou valor certo da transferência do potencial. Os termos se fundamentam em valor estimado declarado, sem que seja possível estabelecer uma relação clara entre os recursos a serem de fato recebidos e os compromissos firmados. Tal situação gera uma outra complexidade: de um lado, a Prefeitura não consegue cobrar o compromisso na proporção do recurso recebido e, de outro, o proprietário não consegue limitar os compromissos ao que foi de fato arrecadado.

59. Importa destacar, neste passo, que o termo de compromisso firmado tem por objeto a preservação da edificação em sua totalidade. Ou seja, o compromisso cobrado equivale a toda a jornada de preservação, que inclui:

- a. Elaboração de projeto de restauro;
- b. Aprovação e execução do projeto de restauro; e
- c. Elaboração e implementação de Plano de Manutenção do imóvel.

60. Ainda que assinados antes da efetiva transferência de potencial, os termos de compromisso só têm eficácia quando a TDC é de fato realizada. Ou seja, o recebimento de determinado montante de recurso é que dá início à vigência do termo. Os termos de compromisso, no entanto, em função de suas características, acabam por não guardar relação de proporcionalidade com os recursos necessários à conservação ou restauração do bem, e que dão suporte axiológico à sua própria formulação. Como consequência, toda a operação referente a esta relação acaba envolta em grande insegurança jurídica, e o poder público municipal tem grande dificuldade em dar baixa a esses termos.

e. Burocracia e tempo de tramitação

61. Verifica-se que os impasses procedimentais são importante razão pela qual poucos imóveis elegíveis a realizar a TDC conseguem utilizar o instrumento. Novamente tomando por base a referência aos imóveis de interesse histórico, em um universo de mais de três mil tombados (PERETTO, 2020), apenas 54 haviam transferido potencial construtivo até dezembro de 2019, dentre os 269 que haviam concluído a primeira etapa da TDC com a emissão da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência. Ou seja, no caminho da TDC existem gargalos que atuam como filtro para utilização do instrumento.

62. De fato, ainda no tocante à TDC realizada sem doação do imóvel cedente para a preservação ou restauração de bens de interesse do patrimônio histórico, verifica-se que à medida que se avança o procedimento de sua emissão, tramitando-se o feito por SMUL e DPH, as exigências se tornam mais complexas. Para assinatura de Termo de Compromisso pelo DPH/CONPRES, por exemplo, exige-se apresentação de documentos técnicos, como levantamento fotográfico e previsão de despesas com projetos e obras de restauro e manutenção, os quais demandam contratação prévia de serviço técnico especializado, o que contraria a própria concepção do Termo de Compromisso - permitir o acesso à TDC para aqueles que não têm recursos financeiros para fazê-lo.

63. Importante indicar que tais exigências são acomodações compreensíveis do procedimento da TDC no DPH/Conpres, mas que não são formalmente previstas em instrumentos próprios de regulação. A inconsistência do procedimento leva a lacunas nas informações e nos termos de compromisso, as quais o órgão busca sanar por

DocuSign Envelope ID: 5A7EAB37-69FB-463C-8162-2AB0DFF3768E

caminhos alternativos. Ainda que compreensíveis, porque permitem situar de forma mais concreta o imóvel em análise e seu estado de conservação, tais acomodações acabam por não resolver as inconsistências procedimentais da TDC em seu cerne.

64. O procedimento da TDC se caracteriza como um investimento sujeito a um processo burocrático de longo prazo. Uma vez iniciado o processo, não existe previsibilidade para sua conclusão. Sigamos com o caso do DPH/Conpresp: até 2018, o intervalo médio entre o protocolo do pedido de Termo de Compromisso e sua assinatura era de poucos meses. Atualmente, esse procedimento dura até dois anos.

65. O aperfeiçoamento do instrumento demanda ajuste do tempo de tramitação dos processos, pois a falta de previsibilidade para sua conclusão afeta a política urbana de preservação dos bens culturais. Em particular, porque o tempo atua sobre o estado de conservação dos tombados.

#### **Capilaridade da TDC: quem usa o instrumento?**

66. Os impasses procedimentais da TDC no Município geram assimetria no perfil de quem usa o instrumento. Em estudo promovido na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP, Flavia Peretto indica que, de um universo por ela estudado de mais de três mil imóveis tombados, apenas 54 haviam transferido potencial construtivo até dezembro de 2019.

67. Analisando os casos em concreto, observamos que há um perfil recorrente daqueles que conseguem realizar as três etapas da TDC. São, em sua maioria, pessoas jurídicas, altamente organizadas administrativamente, socialmente relevantes e com grande quantidade de potencial construtivo transferível disponível.

68. Como exemplo, vejamos análise realizada com dados publicizados por SMUL sobre o atingimento do teto do FUNDURB, a partir de transferências realizadas entre fevereiro de 2019 e junho de 2020<sup>12</sup>, momento em que o teto foi atingido. Aconteceram doze transferências nesse período, sendo que (i) apenas uma delas foi feita por pessoa física; (ii) apenas duas delas alienaram menos de mil metros quadrados de potencial adicional (a distância entre elas é significativa: o menor montante transacionado foi de 166 m<sup>2</sup>, o segundo já salta para 893 m<sup>2</sup>); (iii) apenas duas delas tiveram valores transacionados inferiores a um milhão de reais; (iv) as doze transações foram feitas por apenas sete edificações tombadas; e (v) com exceção de uma edificação, todos os imóveis que alienaram potencial tinham um montante transferível superior a 2.700 m<sup>2</sup>.

69. O que fica evidente, em primeiro lugar, é a concentração do uso do instrumento nas mãos de poucas edificações tombadas. Em segundo, salta aos olhos a ausência significativa de pequenos tombados no uso do instrumento. Os altos valores

<sup>12</sup> Periodicamente, a Secretaria publica dados acerca do consumo do teto do FUNDURB em página dedicada especificamente à TDC. Para maiores informações, conferir: [https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/licenciamento/desenvolvimento\\_urbano/legislacao/zoneamento/index.php?p=238151](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/licenciamento/desenvolvimento_urbano/legislacao/zoneamento/index.php?p=238151). Acessado em outubro de 2022.

transacionados indicam, ademais, que esses tombados ou (i) eram donos de elevado montante de potencial transferível e/ou (ii) estavam situados em áreas valorizadas da cidade, uma vez que o valor correspondente em potencial adicional leva em consideração o valor do metro quadrado do terreno, estabelecido no Quadro 14 do PDE.

70. As edificações com maior montante de potencial transferível têm facilidade nas negociações com o mercado imobiliário. É mais vantajoso para um empreendimento adquirir direito de construir em apenas uma transação do que através de várias aquisições de pequenas quantidades de potencial construtivo, oriundas de vários pequenos imóveis tombados. Essa lógica se reflete no preço do potencial transferível: ele acabará sendo depreciado no caso do pequeno tombado, muitas vezes inviabilizando a transferência. O contato e a negociação com diversos agentes podem ser economicamente menos vantajosos para o imóvel receptor, que pode adquirir potencial construtivo adicional diretamente da Prefeitura, via OODC.

71. Além disso, a diferença no acesso à informação no mercado pode levar à venda de potencial construtivo por um valor inferior ao necessário para as obras de restauro e para a conservação do bem. Esse risco afeta principalmente os pequenos imóveis cedentes, mais suscetíveis a perderem com o deságio da TDC.

72. O PIU Setor Central, aponte-se, inova nesse ponto, ao conferir área construtiva adicional para empreendimentos que adquirirem simultaneamente potencial construtivo via TDC de três ou mais imóveis com área de terreno de até 600 m<sup>2</sup> (art. 60). Trata-se de aperfeiçoamento na regulação da TDC no Município, aplicável apenas no perímetro do PIU-SCE, mas que indica um possível caminho para diminuição da assimetria entre grandes e pequenos tombados e que torne atrativa a aquisição de potencial construtivo de vários imóveis simultaneamente.

73. Verifica-se, de qualquer forma, que os impasses procedimentais são importante razão pela qual poucos imóveis potencialmente cedentes de potencial construtivo conseguem realizar a TDC no Município - ou seja, no caminho da TDC existem gargalos que atuam como filtro para utilização do instrumento.

74. Como derradeiro exemplo das dificuldades apostas aos processos de emissão das TDC, e ainda especificamente versando sobre a utilização do instrumento em hipóteses em que não há transferência do imóvel, verifica-se que após o trâmite do feito por SMUL e DPH, as exigências ganham complexidade. Para assinatura de Termo de Compromisso pelo DPH/CONPRESP, por exemplo, exige-se apresentação de documentos técnicos, como levantamento fotográfico e previsão de despesas com projetos e obras de restauro e manutenção - essa exigência atinge de forma particular um pequeno tombado, de propriedade de uma pessoa física, muitas vezes um cidadão comum, pois a emissão desses documentos exige conhecimento técnico, que importa em contratação de serviço especializado (dificuldade pouco ou não sentida por grandes empreendedores).

75. Tal lógica procedimental acaba por contrariar a própria da TDC, que serviria para acesso a recursos que seriam utilizados em medidas de interesse público. De fato, sem a intermediação de um técnico especializado – de arquiteto ou engenheiro – o interessado na preservação do imóvel tombado que deseje utilizar a TDC, por exemplo, pode apresentar previsão irreal de gastos com obras e manutenção, baseando o Termo de Compromisso em uma informação errônea. Da mesma forma, aquele que pretende utilizar o instrumento para fins de preservação ambiental deve ter em mente o quanto deverá ser gasto para a preservação e manutenção do espaço em que pretende atuar. Por isso a importância da intermediação de um técnico para emissão desses documentos. Contudo, sem dispor de recursos, o pequeno proprietário não consegue contratar tais profissionais.

#### O caso do Parque Augusta

76. O Parque Augusta é uma área de aproximadamente 24 mil m<sup>2</sup> que, desde a década de 1970, encontra-se subutilizada, restando apenas alguns vestígios do antigo Colégio Des Oiseaux, demolido na década de 1960. O local foi adquirido por duas incorporadoras e quando protocolado o pedido de licenciamento junto à Prefeitura houve movimento da sociedade civil que desejava que no local fosse instalado um parque. A área foi demarcada como ZEPAM no processo de revisão da Lei Parcelamento e Uso e Ocupação do Solo.

77. Na Ação Civil Pública nº 1017163-55.2016.8.26.00053 houve acordo entre a Prefeitura e os proprietários para a realização da TDC com a doação do imóvel para viabilizar a implantação do Parque, desde que as empresas se comprometessem a destinar valores da transação para implementação e manutenção do Parque.

78. A avaliação da TDC utilizada no Parque Augusta foi bem explorada no artigo *O Parque Augusta e a multiplicação do potencial construtivo: a TDC para a implantação de parques municipais no PDE-SP de 2014*<sup>13</sup>, que juntamos para conhecimento.

79. No citado artigo foi efetuada uma cuidadosa análise evidenciando distorções no cálculo do potencial construtivo passível de transferência (PCpt) e do potencial efetivamente recebido (PCr) no caso de TDC oriunda de desapropriação ou com doação do imóvel cedente.

80. As variáveis previstas nas fórmulas dos artigos 127 e 128 do PDE levam a uma multiplicação exacerbada do potencial nas mãos dos particulares, colocando em dúvida se o interesse público é resguardado nessas transações. Isso porque há um desequilíbrio entre o benefício aferido entre as partes.

<sup>13</sup> SOUZA, A. P.; PERETTO, F. T.; SEO, H. N. K. O Parque Augusta e a multiplicação do potencial construtivo: a TDC para implantação de Parques Municipais no PDE-SP de 2014. Revista brasileira de estudos urbanos e regionais. v. 23, E202102, 2021. DOI 10.22296/2317-1529.rbeur.202102.



DocuSign Envelope ID: 5A7EAB37-69FB-463C-8162-2AB0DFF3768E

**III. Aperfeiçoamento: novos regramentos para a TDC**

78. No sentido de sermos propositivos, para além de diagnosticar as problemáticas na aplicação da TDC no Município de São Paulo, aventamos abaixo algumas reflexões e proposições que já vem sendo debatidas entre poder público e sociedade civil, no sentido de aperfeiçoar a aplicação do instrumento e garantir sua finalidade.

**Recursos**

79. Para aferir o cumprimento da finalidade da TDC, o primeiro ponto a ser aperfeiçoado diz respeito aos recursos mobilizados pelo instrumento. É preciso que a Prefeitura saiba, afinal, quais os valores efetivamente transacionados em transferência de potencial no Município. Isso pode se dar de duas formas: regulando a formação do preço, ou obrigando que se declare, em algum momento do procedimento administrativo, quanto de fato foi arrecadado. Ante a dificuldade de regular-se o preço de forma eficiente - o preço, embora tenha como base valores pré-fixados, é balizado pelo mercado -, a alternativa de exigirem-se declarações dos valores de transação parecem ser adequadas e suficientes. Ademais, em todos os casos, parece ser interessante vincular-se a permissão para a implementação da transação de TDC às medidas que efetivamente deram azo ao pedido de sua utilização.

80. Em relação à obrigação que se declare quanto de fato foi obtido com a TDC, trata-se de encaminhamento que poderia ser abraçado de pronto pelo poder público municipal. Tal iniciativa traz transparência às transações e, independentemente da regulação da formação do preço, permite que a Prefeitura avalie a efetividade do instrumento.

**Procedimentos**

81. É preciso fazer com que os procedimentos administrativos da TDC no Município sejam mais simples e objetivos.

**Democratização do acesso**

82. Parece ser interessante que o poder público implemente incentivos específicos para os imóveis que têm maior dificuldade de acesso à TDC. Há no recém aprovado PIU Setor Central incentivos para a aquisição de potencial transferível de pequenos tombados, medida que pode ser expandida para outras hipóteses de TDC e a todo o Município de São Paulo. Este incentivo, por sua vez, pode resultar em propostas de retirar os pequenos imóveis da limitação do teto do FUNDURB, ou na criação de tetos específicos para imóveis cedentes de pequena quantidade de potencial construtivo.



DocuSign Envelope ID: 5A7EAB37-69FB-463C-8162-2AB0DFF3768E

Entendemos que a transferência de potencial construtivo é de suma importância na implementação dos objetivos da agenda urbana. Trata-se de instrumento urbanístico complexo, de aplicação multidisciplinar, e que demanda constante aprimoramento.

Sua aplicação deve ter como horizonte o comprometimento com suas finalidades e a segurança jurídica. Diante da centralidade do Ministério Público do Estado de São Paulo neste tema de suma importância e de flagrante interesse público, subscrevemo-nos, com votos de que possamos contribuir, diuturnamente, para o aperfeiçoamento de nossos instrumentos urbanísticos.

Permanecemos à disposição para qualquer esclarecimento ou necessidade.

São Paulo 19 de outubro de 2022  
**VIVIAN MORENO BARBOUR**  
Assinado de forma digital por  
VIVIAN MORENO BARBOUR  
Dados: 2022.10.19 18:26:24  
-03'00'

**Vivian Barbour**

Advogada e Membro da CDU-OAB/SP

DocuSigned by:  
*mariana moreira*  
81A18323EEFB45F...

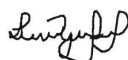
**Mariana Moreira**

Advogada e Membro da CDU-OAB/SP

**Jose Antonio Aparecido Junior**  
Assinado de forma digital por  
Jose Antonio Aparecido Junior  
Dados: 2022.10.20 15:30:16  
-03'00'

**José Antonio Aparecido Junior**

Vice Presidente da Comissão de Direito Urbanístico da OAB/SP



**Lilian Regina Gabriel Moreira Pires**

Presidente da Comissão de Direito Urbanístico da OAB/SP

## ARTIGOS

## PLANEJAMENTO E POLÍTICAS PÚBLICAS

# O PARQUE AUGUSTA E A MULTIPLICAÇÃO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO: A TDC PARA A IMPLANTAÇÃO DE PARQUES MUNICIPAIS NO PDE-SP DE 2014

Amândia Paulista de Souza\*

Flávia Taliberti Peretto\*\*

He Nem Kim Seo\*\*\*

\* Universidade Nove de Julho, Programa de Pós-graduação em Cidades Inteligentes e Sustentáveis, São Paulo, SP, Brasil

\*\* Universidade de São Paulo, Programa de Pós-graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, São Paulo, SP, Brasil

\*\*\* University of Seoul, International School of Urban Science, Master in Urban Administration and Planning, Seoul, Coreia do Sul

## Resumo

A *Transferência do Direito de Construir (TDC)* é um instrumento urbanístico que permite a transferência ou a alienação do potencial construtivo de um imóvel munido de interesse público. No município de São Paulo, a modalidade de TDC para a implantação de Parques Municipais tem chamado atenção, especialmente após sua utilização no acordo a respeito do Parque Augusta firmado entre prefeitura, Ministério Público, sociedade civil e as construtoras Cyrela e Setim. O presente artigo tem como objetivo analisar as transferências realizadas como resultado das Declarações de Potencial Construtivo Passível de Transferência emitidas para os terrenos do Parque Augusta. Para isso, com base nos dados coletados até julho de 2020, o estudo realizou simulações de TDC para os parques da cidade de São Paulo a fim de evidenciar a multiplicação exacerbada de potencial construtivo decorrente da modalidade, bem como para apontar os possíveis efeitos dessa multiplicação e indicar as disposições legais que geraram tal distorção, exclusiva da modalidade de TDC para Parques Municipais.

## Palavras-chave

*Transferência do Direito de Construir; Parque Augusta; Estatuto da Cidade; Plano Diretor; Política Urbana; Legislação Urbanística.*

## ARTICLES

### PLANNING AND PUBLIC POLICY

# PARQUE AUGUSTA AND THE MULTIPLICATION OF CONSTRUCTION POTENTIAL: THE TRANSFER OF BUILDING RIGHTS FOR THE IMPLEMENTATION OF MUNICIPAL PARKS IN THE 2014 SÃO PAULO MASTER PLAN

Amanda Paulista de Souza\*

Flávia Taliberti Peretto\*\*

He Nem Kim Seo\*\*\*

\* Universidade Nove de Julho, Programa de Pós-graduação em Cidades Inteligentes e Sustentáveis, São Paulo, SP, Brazil

\*\* Universidade de São Paulo, Programa de Pós-graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, São Paulo, SP, Brazil

\*\*\* University of Seoul, International School of Urban Science, Master in Urban Administration and Planning, Seoul, South Korea

## Abstract

*The Transfer of Building Rights (TDC) is an urban policy instrument which allows the transfer or alienates the right to build of a property with public interest. In the City of São Paulo, the TDC for Public Parks has strike attention, especially after its use in the agreement regarding Parque Augusta between City Hall, Public Ministry, civil society, and the construction companies Cyrela and Setin. This article aims to analyze the transfers from the Declarations of Transferable Construction Potential issued to the lands of Parque Augusta. For this, based on the data collected up to July 2020, the study carried out TDC simulations for the parks of the city of São Paulo in order to show the exacerbated multiplication of construction potential resulting from this modality. It also points out the possible effects of such multiplication and indicates the legal provisions that led to such distortion, exclusive of the TDC modality for Municipal Parks.*

## Keywords

*Transfer of Building Rights; Augusta Park; City Statute; Master Plan; Urban Policy; Urban Legislation.*

## O PARQUE AUGUSTA E A MULTIPLICAÇÃO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO: A TDC PARA A IMPLANTAÇÃO DE PARQUES MUNICIPAIS NO PDE-SP DE 2014

*Amanda Paulista de Souza*

*Flávia Taliberti Peretto*

*He Nem Kim Seo*

### Introdução

A Transferência do Direito de Construir (TDC) é um instrumento que, em linhas gerais, permite ao proprietário de um imóvel considerado de interesse público transferir ou alienar, para outro imóvel, o potencial construtivo correspondente ao seu direito de construir, nos casos em que este não puder ser exercido total ou parcialmente no terreno de origem. Definido como um instituto jurídico e político pelo Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001), ele tem despertado, no município de São Paulo, particular interesse do mercado após sua regulamentação mais recente pelo Plano Diretor Estratégico (PDE), aprovado pela Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014 (SÃO PAULO, 2014).

Atualmente, a TDC viabiliza o cumprimento das seguintes finalidades na cidade de São Paulo: a preservação de imóveis tombados e de significativo valor histórico e cultural; a execução de melhoramentos viários voltados à implantação de corredores de ônibus; a realização de programas de regularização fundiária e provisão de Habitação de Interesse Social (HIS); a implantação de Parques Municipais e a proteção de áreas verdes particulares.

Entretanto, apesar dessas diversas finalidades, a modalidade que envolve a doação de imóvel ao Poder Público andava a passos lentos e ocupava uma posição coadjuvante no universo emergente da TDC, ferramenta majoritariamente utilizada para a preservação de bens tombados. Até então sem despertar muita atenção, a modalidade em foco ganhou destaque ao se apresentar como a solução ao entrave do Parque Augusta, que vinha acontecendo desde antes da revisão do

PDE-2014. O problema foi resolvido com o acordo firmado entre Ministério Público, proprietárias (Cyrela e Setin), prefeitura e sociedade civil, homologado pela Justiça em setembro de 2018. Mais do que permitir selar o citado acordo, essa modalidade da TDC se revelou, depois do referido caso, uma empreitada valiosa e surpreendentemente rentável para o mercado privado de potencial construtivo.

No presente artigo, serão tecidas considerações acerca da TDC no município de São Paulo, com ênfase na modalidade que envolve a doação de imóvel ao Poder Público para a implantação de Parques Municipais. Com base nos dados da TDC coletados até julho de 2020, o estudo ora apresentado realizou simulações de um conjunto de áreas passíveis de doação ao município para a implantação de parques, em especial o estudo de caso da área do Parque Augusta. Demonstramos, assim, como o mecanismo formulado para a efetivação dessa modalidade promove uma multiplicação do potencial construtivo transferível quando comparado ao potencial construtivo que poderia, de fato, ser exercido no imóvel – multiplicação inexistente nas demais modalidades de TDC.

Para tanto, iniciaremos nossa abordagem do tema com uma breve introdução à disciplina da TDC em São Paulo, dando destaque à regulamentação vigente consubstanciada no PDE-2014. Em seguida, nos debruçaremos particularmente sobre a modalidade da TDC com doação de imóvel para implantação de Parques Municipais, detalhando tanto os dados obtidos por meio das simulações realizadas como aqueles relativos às transferências já efetivadas pelo Parque Augusta, os quais indicam um padrão de multiplicação do potencial construtivo transferível. Por fim, são apresentados conclusões e apontamentos sobre os prováveis impactos da utilização dessa ferramenta na produção da cidade de São Paulo.

#### 1. A TDC no município de São Paulo

O Estatuto da Cidade é um marco legislativo para a TDC ao estabelecê-la como um instituto jurídico e político aplicável em todo o território nacional, a ser regulamentada por lei municipal baseada em Plano Diretor correspondente<sup>1</sup>. Todavia, o Estatuto da Cidade discorre resumidamente sobre o tema, atendo-se a conceituar o instituto como a *possibilidade, aos proprietários, de alienar ou exercer o direito de construir* correspondente aos imóveis que estejam adequados ao cumprimento das seguintes finalidades: i) implantação de equipamentos urbanos e comunitários; ii) preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural; iii) implementação de programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

1. Ver arts. 4º, V, “o”;<sup>2</sup> e 35 do Estatuto da Cidade.

Em outras palavras, caso um proprietário tenha um imóvel tombado e, em virtude das restrições do tombamento, não puder exercer em seu próprio lote o direito de construir que ainda lhe cabe, ele poderá fazê-lo em outro local, de maneira a garantir a adequada preservação do bem e de não ver prejudicado seu direito de construir. Nos termos do Estatuto da Cidade, é possível, ainda, que o proprietário ofereça em doação o imóvel, se isso se mostrar interessante ao cumprimento de uma das finalidades elencadas; seria o caso, por exemplo, do proprietário que doa à municipalidade um imóvel ocupado por famílias de baixa renda que poderá ser objeto de regularização fundiária, em troca do exercício ou da alienação do direito de construir correspondente ao imóvel doado (ROLNIK, 2002).

Especificamente no município de São Paulo, a TDC já estava disciplinada e vinha sendo aplicada antes da aprovação do Estatuto da Cidade. A primeira iniciativa municipal nesse sentido foi concretizada por meio da Lei nº 9.725, de 1984, que tratava da TDC exclusivamente voltada aos imóveis de interesse histórico e cultural, enquadrados na zona de uso especial Z8-200<sup>2</sup>. A ideia era de que a TDC atuasse como um instrumento de incentivo à preservação e à conservação dos aproximadamente 248 imóveis<sup>3</sup> demarcados como Z8-200, os quais poderiam utilizar ou alienar seu potencial construtivo correspondente, desde que a transferência ficasse circunscrita aos imóveis inseridos na zona de uso contígua, o que imprimia um caráter mais limitado à efetivação do instrumento.

Ainda que tal iniciativa nem sempre seja avaliada como um sucesso – uma vez que apenas três imóveis se utilizaram da TDC nos termos da lei de 1984, conforme Peretto (2020) –, seu caráter inovador é inegável. É preciso ter em mente que foi no Brasil da década de 1970 que se iniciaram as discussões sobre a TDC e sobre o conceito do “solo criado”, os quais pressupõem questões delicadas do ponto de vista jurídico, como a separação entre o direito de propriedade, regulamentado pela legislação civil federal, e o direito de construir sobre o lote adquirido, regulamentado, em geral, pelo plano diretor municipal e leis de uso e ocupação do solo (REZENDE, 2009); ou, ainda, a legitimidade do Estado para limitar o exercício do direito de propriedade individual por meio da fixação de um coeficiente de aproveitamento para cada lote. Tais pressupostos foram debatidos e tratados na

2. Em São Paulo, a primeira iniciativa voltada à preservação de imóveis de valor cultural data de 1974, quando a Coordenadoria de Gestão e de Planejamento (Cogep) realizou o inventário de bens dignos de preservação na área central da cidade. Essa listagem foi incorporada à Lei nº 8.328/1975, que criou as zonas de uso Z8-200, cujo objetivo era preservar esses imóveis.

3. Número de edificações consideradas de valor histórico e cultural para a cidade de São Paulo, protegidas pelas Leis Municipais nº 8.328/75, nº 8.759/78, nº 8.769/78, nº 8.848/78 e nº 9.725/84, que demarcaram esses imóveis nas zonas de uso especial Z8-200.

chamada “Carta de Embu”, de 1976, na qual, contemporaneamente a países como Estados Unidos e Itália, foram consolidadas as bases do conceito de solo criado e de instrumentos dele decorrentes, como a TDC e a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).

A Lei nº 9.725/84 se apresenta como uma normativa inovadora, pois se propôs disciplinar as primeiras experiências da TDC no Brasil. Vale ressaltar, no entanto, que a legislação mencionada dispunha de uma única finalidade autorizadora para o exercício da TDC, fato que acabou contribuindo para sua caracterização inicial como um instrumento de proteção ao patrimônio histórico, mais tarde reforçada com a aprovação da Lei Municipal nº 12.349/1997, que instituiu a Operação Urbana Centro, cuja disciplina vinculava e circunscrevia, novamente, a possibilidade de TDC aos imóveis de valor histórico e cultural (PERETTO, 2018).

Foi somente com a primeira revisão do marco regulatório urbanístico municipal<sup>4</sup>, realizada no início da década de 2000, que a vinculação exclusiva entre TDC e imóveis tombados deixou de existir na cidade de São Paulo. Nesse sentido, não se pode afirmar que o Estatuto da Cidade tenha exercido impactos menos significativos no município pelo fato de este já usufruir de uma disciplina prévia da TDC, uma vez que a abertura do leque de finalidades autorizadoras e mesmo a possibilidade de doação do imóvel, ambos determinados pela lei federal, tiveram reflexo nas legislações municipais posteriores.

Apesar do aumento das finalidades autorizadoras no PDE-2002, os dados da Coordenadoria de Legislação de Uso e Ocupação do Solo da Prefeitura de São Paulo (DEUSO/PMSP) mostram que, ao longo dos doze anos de sua vigência, foram emitidas apenas 39 Declarações de Potencial Construtivo Passível de Transferência<sup>5</sup> e efetivadas 48 transferências de potencial construtivo. Dentre as declarações, apenas uma se voltava a uma finalidade diferente da preservação de imóveis tombados<sup>6</sup>. Tais dados nos permitem afirmar que, em que pese o fato de a TDC ter se mantido como um instrumento relevante de incentivo ao patrimônio histórico, no período de 2002 a 2014, ela produziu efeitos marginais como

4. A primeira revisão do marco regulatório da política urbana da cidade de São Paulo ocorreu como resultado da aprovação das Leis Municipais nº 13.430/2002 e nº 13.885/2004, que instituíram, respectivamente, o Plano Diretor Estratégico e a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

5. O procedimento da TDC em São Paulo tem duas etapas: na primeira, é emitida a Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, na qual é registrada a área que poderá ser utilizada ou alienada; na segunda, é emitida a Certidão de Transferência de Potencial Construtivo, que registra a efetiva transferência.

6. A exceção é representada pelo imóvel São Paulo Golf Club, cuja finalidade é a preservação de área de interesse ambiental de propriedade particular.

instrumento geral da política urbana municipal, considerando a baixa adesão do mercado às demais finalidades autorizadoras.

Esse cenário de utilização da TDC focada na proteção do patrimônio histórico se intensificou depois da disciplina estabelecida pelo PDE-2014: entre agosto de 2014 e dezembro de 2019, foram emitidas 217 declarações, das quais 213 para bens tombados (PERETTO, 2020) e somente quatro referentes a uma finalidade diversa da preservação cultural (todas correspondentes à área do Parque Augusta, conforme exposto adiante). Em termos de metros quadrados de potencial construtivo, isso representa um somatório de 1.911.668,21 m<sup>2</sup> de potencial construtivo a ser vendido por esses bens particulares e disponibilizados no mercado. Quanto às transferências, foram efetivadas 67 até o final de dezembro de 2019, 58 delas de imóveis tombados, o que representa quase 87% do total de transferências de potencial construtivo efetivadas no mesmo período.

As hipóteses explicativas desse aumento mereceriam um estudo mais aprofundado, muito além do escopo deste artigo; no entanto, destacamos três aspectos que podem tê-lo influenciado: i) a fixação de um coeficiente de aproveitamento básico único para todo o município; ii) o ajuste nos valores de referência da OODC; e iii) a nova disciplina da TDC, que não prevê o desconto da área construída. Vejamos.

O PDE-2014 propôs um novo modelo de ordenação da transformação urbana no município, mediante a adoção de um conjunto de diretrizes, objetivos e estratégias; dentre as quais se inclui a fixação de um Coeficiente de Aproveitamento (CA) básico igual a 1 para toda a cidade, que pode ser alcançado gratuitamente por qualquer empreendimento. Para construir acima do CA básico, o empreendedor deve adquirir onerosamente o potencial construtivo adicional, respeitando o limite imposto pelo CA máximo, que não pode ser ultrapassado. A obtenção da área adicional pode ser feita com o pagamento da OODC, cujos valores foram definidos pela municipalidade no PDE-2014, ou pela compra de potencial construtivo por meio da TDC, cujo valor e venda se encontram sob o domínio de particulares.

Nesse sentido, a fixação de um CA básico único em todo o município equalizou a exigibilidade de aquisição, pelo particular, de potencial construtivo adicional. Foi, com efeito, um avanço em relação à legislação anterior, a qual estabelecia CAs básicos maiores e diversos, de acordo com a zona de uso, o que, além de tornar menos equilibrada a aquisição de potencial construtivo, viabilizava maiores construções sem a necessidade de aquisição de potencial construtivo adicional, ou seja, era possível empreender na cidade sem o pagamento de contrapartida financeira à prefeitura.



Ao mesmo tempo, o PDE-2014 estabeleceu uma nova disciplina e ajustou os valores de referência para o cálculo da contrapartida financeira da OODC<sup>7</sup>, tendo em vista a necessidade de sua atualização para aproximá-los dos valores praticados pelo mercado. Com isso, as contrapartidas da OODC aumentaram, alteração que foi considerada excessiva pelos agentes privados. Esse novo contexto trouxe destaque à TDC como uma opção viável de aquisição de potencial construtivo pelo mercado, principalmente pelo fato de que o valor a ser pago pela área adquirida por intermédio da TDC é definido por uma negociação entre os particulares envolvidos (proprietários dos imóveis cedente e receptor de área adicional). Portanto, trata-se necessariamente de um valor inferior ao da OODC, uma vez que este é fixado pela prefeitura e não pode ser negociado. O que se verificou foi uma ampliação do interesse do mercado na procura de imóveis dispostos a alienar seu potencial construtivo.

Em conjunção com o maior interesse do mercado pela TDC, a disciplina estabelecida pelo PDE-2014 para o cálculo do potencial construtivo transferível não prevê o desconto da área já construída nos imóveis autorizados a utilizar a TDC, diferentemente do que acontecia nas regras anteriores<sup>8</sup>. Isso serviu de incentivo ao aumento das solicitações de declarações, uma vez que a quantidade de potencial disponibilizada pelo proprietário ao uso ou alienação se tornou mais generosa. Possibilitou-se, dessa maneira, que imóveis tombados cuja construção já havia ultrapassado o potencial construtivo máximo do terreno pudessem usufruir desse recurso.

Diante desse cenário, fica mais fácil situar a TDC no contexto da política urbana proposta pelo PDE-2014 e entender que ela pode vir a cumprir, no longo prazo, um papel transformador no mercado de compra e venda de potencial construtivo (PERETTO; SANTORO; OKSMAN; MENDONÇA, 2018).

Atualmente, são seis as finalidades autorizadoras da TDC no município de São Paulo, parte delas concretizada por meio da modalidade que prevê a doação do imóvel à municipalidade e as demais, mediante a modalidade em que não há doação. Cada qual tem critérios, mecanismos e procedimentos diferentes, os quais veremos a seguir.

A modalidade de TDC em que *não há doação de imóvel* está circunscrita a duas finalidades: a de preservação de imóveis tombados e a de proteção de imóveis

7. O Quadro 14, anexo ao PDE-2014, traz os Valores de Terreno para fins de Outorga Onerosa, referência empregada para calcular o valor a ser pago na compra de potencial construtivo. Antes dele, utilizava-se o valor venal do imóvel, geralmente baixo e desatualizado.

8. Segundo o art. 125 do PDE-2014, o potencial transferível na modalidade sem doação é calculado pela multiplicação entre a área do terreno, o CA básico e um Fator de Incentivo ( $PC_{pt} = At \times CA_{bás.} \times FI$ ). Os Fatores de Incentivo foram definidos pelo art. 24 da Lei nº 16.402/16, variáveis conforme a área do terreno tombado.

particulares de interesse ambiental. Assim, essa modalidade é permitida apenas aos imóveis demarcados como Zona Especial de Preservação Cultural (ZEPEC)<sup>9</sup>, especificamente Bens Imóveis Representativos (BIR) e Áreas de Proteção Cultural (APC)<sup>10</sup>, e como Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPAM)<sup>11</sup>.

Já a modalidade de TDC em que *há doação de imóvel* está voltada ao cumprimento de um leque maior de finalidades, casos da promoção da regularização fundiária, da provisão de Habitação de Interesse Social, da execução de melhoramentos viários voltados à implantação de corredores de ônibus e da implantação de Parques Planejados situados na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana<sup>12</sup>.

Considerando o aumento de solicitações citado, o Poder Público, por meio da Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo<sup>13</sup> (SÃO PAULO, 2016), complementou o regramento do PDE-2014 apenas para a finalidade de preservação de ZEPEC, estabelecendo uma disciplina mais robusta, caracterizada por limitações, obrigações e fatores de incentivo específicos, em uma tentativa de controlar o potencial construtivo disponibilizado no mercado particular com base em tais TDCs<sup>14</sup>. Entretanto, o que parece não ter sido previsto pelo Poder Público municipal foi a multiplicação de potencial construtivo proporcionada pela modalidade de TDC com doação para a implementação de parques.

## 2. A TDC para a implantação de parques municipais

Foi a partir do caso do Parque Augusta que, pela primeira vez, a Prefeitura de São Paulo foi provocada a fazer os cálculos referentes à TDC com doação para a implantação de Parques Municipais. Até então, todas as solicitações voltadas a essa modalidade enfrentavam as regras de uma regulamentação específica<sup>15</sup> tão complexa e morosa, a ponto de represar todas as propostas de doação de áreas via TDC, ainda hoje, às fases mais iniciais de análise. Contudo, com a aprovação de um novo decreto de regulamentação em 2018<sup>16</sup>, o procedimento foi alterado, garantindo certa celeridade ao processo de análise das TDCs com doação. O caso do Parque Augusta foi analisado integralmente com base nesse decreto, o que lhe conferiu

9. Nos termos do art. 61 do PDE-2014, todo imóvel tombado é enquadrado como ZEPEC.

10. Para as quatro categoriais de ZEPEC existentes em São Paulo, ver o art. 63 do PDE-2014.

11. Ver art. 124 do PDE-2014.

12. Ver art. 127 do PDE-2014.

13. Lei Municipal nº 16.402, de 22 de março de 2016.

14. Ver art. 24 da LPUOS-2016.

15. Decreto Municipal nº 57.535/16, revogado pelo Decreto Municipal nº 58.289/18.

16. Decreto Municipal nº 58.289/18.

não apenas a rapidez necessária – visto que o acordo em sede de ação judicial dependia disso<sup>17</sup> –, como também o *status* de primeiro caso de utilização da TDC com doação para a implantação de um Parque Municipal.

## 2.1 O caso do Parque Augusta

O Parque Augusta é uma área de aproximadamente 24 mil m<sup>2</sup>, localizada em uma região nobre do município de São Paulo. Desde a década de 1970, encontra-se subutilizado, restando apenas alguns vestígios do antigo Colégio Des Oiseaux, demolido na década de 1960<sup>18</sup>.

Em 2013, foi realizada a venda da referida área a duas incorporadoras (Cyrela e Setin), interessadas na aprovação de um projeto de uso misto permitido pela Legislação de Uso e Ocupação do Solo vigente à época (LPUOS-2004). Protocolado o processo de licenciamento junto à prefeitura, tomou força um movimento existente havia anos e que reivindicava a destinação do terreno à implantação de um Parque Municipal. Esse movimento conseguiu garantir a demarcação da área como ZEPAM no processo de revisão da LPUOS e angariar o apoio de importantes entidades e órgãos públicos, como o Ministério Público do Estado de São Paulo, que protocolou uma ação judicial visando impedir a construção dos empreendimentos projetados pelas incorporadoras. Consolidou-se, assim, um imbróglio: ao mesmo tempo que Cyrela e Setin tinham o direito de protocolo assegurado pela legislação para construir o empreendimento projetado, havia uma pressão crescente da sociedade civil e de entidades representativas que lutavam por uma destinação diversa ao terreno. Começou, então, a ser desenhada uma tratativa de acordo entre Cyrela e Setin, Ministério Público, organizações da sociedade civil e Prefeitura Municipal de São Paulo, em que se previa a realização de TDC com doação de imóvel para viabilizar a implantação de Parque Municipal na área. Em contrapartida, as empresas assumiram o pagamento de R\$ 10 milhões de reais, dos quais 60% deverão ser destinados às obras de implantação do parque e 40% a um fundo para sua manutenção, para a implantação de um corredor verde conectando o parque à Praça Roosevelt e também para a reforma de escolas municipais de educação infantil.

A impressão inicial é de que o acordo não foi tão benéfico às incorporadoras, visto que, além do pagamento de R\$ 10 milhões de reais, elas obtiveram baixa quantidade de metros quadrados transferíveis, correspondente apenas a 14% da área de seus terrenos. O benefício, de fato, não fica evidenciado por esses números;

17. Ação Civil Pública nº 1017163-55.2016.8.26.0053.

18. A quadra do Parque Augusta foi tombada em 2004 pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo (Conpresp) pela Resolução de Tombamento nº 23.

ele somente poderá ser auferido em sua integralidade se analisarmos as transferências efetivadas com base no potencial construtivo obtido via doação.

## 2.2 Uma surpresa, diversas confirmações

Para compreendermos os benefícios obtidos pelas construtoras, é preciso ter em mente que o procedimento da TDC é composto de duas etapas. Na primeira, o imóvel apto ao cumprimento de uma das finalidades da TDC solicita a emissão de uma Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, na qual será certificada a quantidade de potencial construtivo que o proprietário tem disponível para utilizar ou alienar. Para a modalidade de TDC com doação, o PDE-2014 estabeleceu como potencial transferível (PC<sub>pt</sub><sup>com doação</sup>) o resultado da multiplicação entre a área do terreno a ser doado (Atc), o CA máximo (CA<sub>máx.</sub>) e um Fator de Incentivo (Fi), variável conforme a finalidade da doação<sup>19</sup>.

$$PC_{pt}^{com\ doação} = Atc \times CA_{máx.} \times Fi$$

No caso do Parque Augusta, foi certificado um potencial construtivo transferível de:

$$3.322,62\ m^2 = 23.733\ m^2 \times 0,1 \times 1,4$$

Esse potencial total foi dividido em quatro declarações<sup>20</sup>, conforme evidenciado no Quadro 1.

| Nº da declaração | Proprietário | Potencial construtivo passível de transferência - PC <sub>pt</sub> (m²) |
|------------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 001              | Setin        | 532,00                                                                  |
| 002              | Cyrela       | 532,00                                                                  |
| 003              | Setin        | 1.129,31                                                                |
| 004              | Cyrela       | 1.129,31                                                                |
| Total            |              | 3.322,62                                                                |

Quadro 1. Potencial construtivo certificado em cada uma das Declarações de Potencial Construtivo Passível de Transferência emitidas para o Parque Augusta

Fonte: DEUSO/PMSP, 2020.

Na segunda etapa, efetiva-se a transferência total ou parcial do potencial do imóvel cedente – calculado na primeira etapa – para um imóvel receptor.

19. Conforme artigo 127 do PDE-2014, os fatores de incentivo à doação são: 2,0 para melhoramentos viários para implantação de corredores de ônibus; 1,9 para construção de HIS; 0,8 para regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda; e 1,4 para implantação de parques.

20. Lembrando que a área do chamado Parque Augusta é formada por dois terrenos e que a propriedade de ambos era compartilhada pelas duas construtoras. Foi por essa razão que foram emitidas quatro declarações.

Ressalta-se que a quantidade de metros quadrados que é retirada do imóvel cedente não é idêntica àquela recebida pelo imóvel receptor. Em outras palavras: não é porque o imóvel cedente aliena 300 m<sup>2</sup> que o imóvel receptor necessariamente receberá esses 300 m<sup>2</sup> – ele poderá receber uma quantidade maior ou menor, dependendo de sua localização. Isso acontece porque, na concepção da TDC do PDE-2014, o valor do metro quadrado de potencial construtivo varia de acordo com o local para o qual será transferido, levando em consideração a escala de investimento público voltado à implantação de infraestrutura já disponibilizada para o local.

Em razão disso, a transferência de potencial construtivo prescinde de um cálculo que age como uma fórmula de equivalência (BACELLAR, 2007) entre a área que é retirada do imóvel cedente e a área que chega até o imóvel receptor (PCr). Para tanto, multiplicam-se a quantidade de potencial construtivo a ser cedido (PCpt) e o valor do metro quadrado do imóvel cedente (VTcd); o resultado obtido deve ser dividido pelo produto da multiplicação do valor do metro quadrado de OODC do imóvel receptor (Cr) e o CA máximo do imóvel cedente ou doador (CAMáxcd)<sup>21</sup>:

$$PCr = (PCpt \times VTcd) / (Cr \times CAMáxcd)$$

Nessa equação, temos que, quanto menor o valor do metro quadrado de OODC do terreno receptor, maior será o resultado do cálculo – ou seja, maior a quantidade de metros quadrados que o imóvel receptor receberá. Assim, a equação garante que a operação da TDC funcione em conformidade com a diferenciação dos valores do metro quadrado dos terrenos na cidade, fazendo com que os imóveis receptores localizados em áreas menos valorizadas da cidade recebam mais potencial construtivo do que aqueles situados em áreas mais nobres.

No caso do Parque Augusta, os benefícios das construtoras ficam evidentes com a efetivação das transferências do seu potencial construtivo: até julho de 2020, os dados da prefeitura mostram que nove transferências foram efetivadas tendo como base as quatro declarações do Parque Augusta. Esse número de transferências – bastante elevado, considerando o tempo transcorrido entre a emissão das declarações e o tempo médio de duração do procedimento para a efetivação de uma transferência – é explicado por uma particularidade do caso.

Destacamos anteriormente que foram emitidas quatro declarações correspondentes ao Parque Augusta, em função de ele ser composto de dois terrenos, cada qual com dois proprietários diferentes. Em virtude disso, uma mesma construtora pode efetivar transferências oriundas do potencial construtivo do Parque Augusta de maneira simultânea, sem precisar finalizar um processo de transferência para iniciar outro. Na prática, isso significa que o potencial oriundo do Parque Augusta

21. Cálculo disposto no art. 128 do PDE-2014.

pode estar sendo transferido ao mesmo tempo para quatro empreendimentos diferentes. E, ao analisarmos os dados de cada uma dessas nove transferências, perceberemos que, de fato, há grande disparidade entre o potencial construtivo cedido e o recebido em outro empreendimento.

O Quadro 2 revela que os 743,03 m<sup>2</sup> até agora cedidos se transformaram em quase 56 mil m<sup>2</sup> ao serem transferidos – uma multiplicação de mais de 75 vezes o potencial cedido.

| Nº da declaração | Proprietário | PCpt inicial (m <sup>2</sup> ) | PCpt já cedido (m <sup>2</sup> ) | Nº de transferências até jul. 2020 | Total de área construída em novos edifícios (m <sup>2</sup> ) |
|------------------|--------------|--------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 001              | Setin        | 532,00                         | 268,72                           | 03                                 | 15.501,30                                                     |
| 002              | Cyrela       | 532,00                         | 124,05                           | 01                                 | 8.396,53                                                      |
| 003              | Setin        | 1.129,31                       | 113,02                           | 02                                 | 10.159,44                                                     |
| 004              | Cyrela       | 1.129,31                       | 237,24                           | 03                                 | 21.941,39                                                     |

Quadro 2. Dados sobre as transferências efetivadas depois da emissão das Declarações de Potencial Construtivo Passível de Transferência para o Parque Augusta

Fonte: DEUSO/PMSP, 2020.

Se esse número parece exacerbado, é importante ressaltar que os distritos receptores do potencial construtivo oriundo do Parque Augusta são áreas cujo valor do metro quadrado, de acordo com o Quadro 14 anexo ao PDE-2014, é relativamente alto<sup>22</sup>. Se as construtoras tivessem optado por transferir o potencial construtivo original para distritos com valor de metro quadrado mais baixo, como é o caso da Vila Prudente, a área construída recebida poderia ultrapassar cem vezes o valor do potencial original, ante a *fórmula de equivalência*, já demonstrada.

Diante de tais cifras, torna-se compreensível a magnitude do benefício que o acordo judicial garantiu às incorporadoras proprietárias do terreno do Parque Augusta. Pois, se 3.322,62 m<sup>2</sup> parecem, a princípio, uma quantidade pequena de potencial para ser alienado, o que fica evidente após as transferências efetivadas é a capacidade de esse potencial se multiplicar enormemente, resultando em um aumento do estoque de potencial construtivo controlado pelos agentes privados, bem como no surgimento de uma fonte pecuniária rentável. Para ilustrarmos melhor essa grandeza, de acordo com as estimativas realizadas pelo jornal *A Folha de S.Paulo*, o potencial construtivo recebido pelas incorporadoras foi avaliado em R\$ 205 milhões de reais<sup>23</sup>.

22. Os distritos foram: Jardim Paulista, Moema, Perdizes, Pinheiros. Santo Amaro e Vila Mariana.

23. Conforme notícia veiculada pelo jornal *A Folha de S.Paulo*. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2018/11/empreiteiras-podem-lucrar-ate-r-95-milhoes-com-acordo-do-parque-augusta.shtml>. Acesso em: 10 ago. 2020.

Se a certeza quanto aos benefícios das incorporadoras se tornou evidente, paira, ainda, um questionamento sobre o alcance da multiplicação verificada: seria ela exclusiva do Parque Augusta, pelo fato de ele estar localizado em uma área nobre da cidade com valor de potencial construtivo alto ou essa multiplicação se reproduziria em outros episódios de TDC?

Para responder a tais questionamentos, foram efetuadas simulações. Na primeira delas, focamos nas TDCs com doação para a implantação de Parques Municipais. Reportamo-nos ao Quadro 7 anexo ao PDE-2014 e selecionamos todos os Parques Planejados que podem transferir potencial construtivo mediante doação, ou seja, aqueles localizados na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana<sup>24</sup>, classificados como “urbanos”<sup>25</sup> e de propriedade privada<sup>26</sup> (Figura 1).

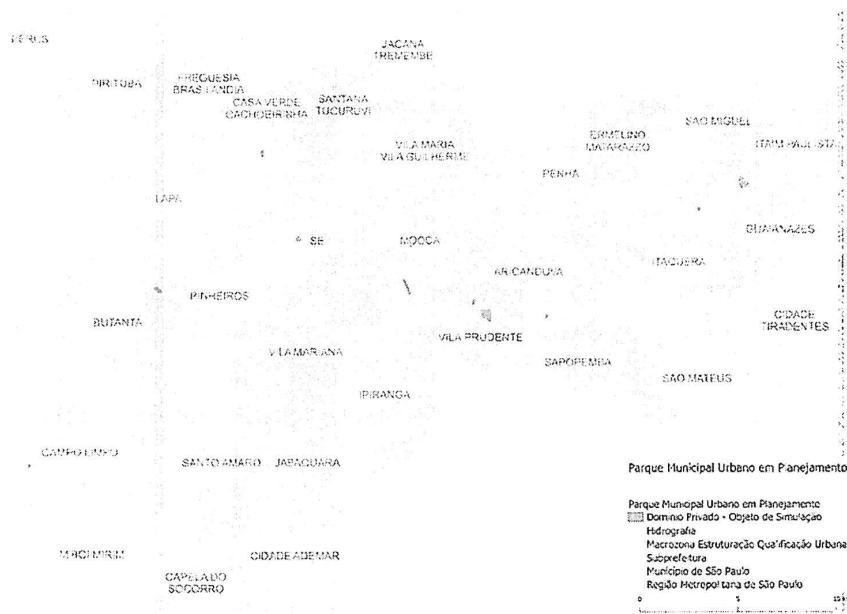


Figura 1. Imóveis demarcados como Parques Municipais Urbanos em Planejamento analisados neste artigo

Fonte: Elaboração das autoras, 2020.

24. Conforme determina o art. 126, IV do PDE-2014.

25. Os Parques Planejados classificados como “lineares” não foram incorporados na simulação devido à impossibilidade de precisar sua área de terreno. De acordo com o art. 273, §2º do PDE, os perímetros de tais parques apenas são definitivamente desenhados quando se tem em mãos o respectivo projeto.

26. Os imóveis de domínio público não utilizariam a TDC com doação, já que a municipalidade é titular deles.

Ao todo, foram selecionados treze Parques Planejados. Primeiramente, calculamos os valores de potencial construtivo passível de transferência (PCpt) correspondente a cada um deles (Quadro 3). Ato contínuo, aplicamos a todos a *fórmula de equivalência* em cenários hipotéticos. Para tais cenários, selecionamos as subprefeituras da Vila Mariana e de Vila Prudente como referências comparativas, por serem localidades nas quais o mercado imobiliário tem atuado por meio da compra de potencial construtivo adicional via TDC.

| Nome do parque                 | Endereço de referência | Subprefeitura            | Setor-quadra | ATc (m²)<br>Área do terreno do imóvel cedente | VTcd (R\$)<br>Valor do m² do imóvel cedente | PCpt (m²)<br>Potencial Construtivo Transferível |
|--------------------------------|------------------------|--------------------------|--------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Da Fonte                       | R. Santanésia          | Butantã                  | 082402       | 35.636,71                                     | 1.557,00                                    | 4.989,14                                        |
| Jardim Macedônia               | R. Emílio Conesa       | Campo Limpo              | 184246       | 9.550,65                                      | 678,00                                      | 1.337,09                                        |
| Mata da Rua dos Rodrigues      | R. Luci                | Casa Verde/ Cachoeirinha | 076292       | 8.578,80                                      | 1.239,00                                    | 1.201,03                                        |
| Clube Matarazzo                | R. Samaritã            | Casa Verde/ Cachoeirinha | 306079       | 26.690,46                                     | 792,00                                      | 3.736,66                                        |
| Vila Ester (Sítio Niasi Chofi) | R. Gregório dos Santos | Casa Verde/ Cachoeirinha | 075025       | 61.962,80                                     | 826,00                                      | 8.674,79                                        |
| Lajeado-Santa Etelvina         | R. Santa Etelvina      | Guaianases               | 138370       | 110.984,15                                    | 819,00                                      | 1.5537,78                                       |
| Sabbado D'Ângelo               | R. Narciso Araújo      | Itaquera                 | 114056       | 11.065,04                                     | 592,00                                      | 1.549,11                                        |
| Padre Benedito Maria Cardoso   | R. Padre Benedito      | Mooca                    | 031062       | 4.675,15                                      | 1.816,00                                    | 654,52                                          |
| Avenida Vila Ema               | Av. Vila Ema           | Mooca                    | 102099       | 17.230,79                                     | 1.489,00                                    | 2.412,31                                        |
| Parque da Mooca                | R. Dianópolis          | Mooca                    | 032110       | 51.232,57                                     | 1.133,00                                    | 7.172,56                                        |
| Campo da Primavera             | Av. Pero de Góis       | Sapopemba                | 117121       | 6.781,23                                      | 737,00                                      | 949,37                                          |
| Augusta                        | R. Caio Prado          | Sé                       | 010014       | 23.733,00                                     | 6.183,00                                    | 3.322,62                                        |
| São Lucas/ Linhas Corrente     | R. Ribeirópolis        | Vila Prudente            | 118342       | 180.355,13                                    | 1.237,00                                    | 25.249,72                                       |

Quadro 3. Parques Planejados que podem transferir potencial construtivo mediante doação

Fonte: Elaboração das autoras, 2020, conforme Mapa 5 e Quadro 7 do PDE-2014.

A escolha dessas subprefeituras também considerou o fato de serem regiões que apresentam valores distintos de metro quadrado, tendo em vista que a primeira integra o quadrante sudoeste paulistano (VILLAÇA, 2011), onde o preço da



terra é mais valorizado, enquanto a segunda, por mais que faça parte da recente atuação do mercado, ainda não passou por tal processo de valorização da terra. Além disso, essas subprefeituras inserem-se em diferentes macroáreas definidas pelo PDE-2014, o que significa que, para cada uma delas, foram previstas diferentes estratégias de ordenamento do solo, o que também influencia no cálculo da TDC.

Ademais, para fins de construção do cenário hipotético, estabelecemos como imóveis receptores “tipo”, terrenos com área total de 1.500 m<sup>2</sup>, localizados nas subprefeituras citadas e demarcados como Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU), por ser a zona mais propensa ao adensamento. Neles seriam construídos empreendimentos de uso residencial compostos de unidades com área entre 51 m<sup>2</sup> e 70 m<sup>2</sup> e que chegariam ao limite do CA máximo permitido – o que demandaria 4.500 m<sup>2</sup> de potencial construtivo adicional<sup>27</sup> para cada edificação. Os parâmetros utilizados nas simulações para os imóveis receptores fictícios estão sistematizados no Quadro 4.

| Imóvel receptor | CAmáx.                     | VTr                                | Fs                                    | Fp                                | Cr                                                              |
|-----------------|----------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
|                 | Coefficiente máximo na ZEU | Valor do imóvel receptor Quadro 14 | Fator de interesse social Quadro 5(a) | Fator de planejamento Quadro 6(b) | Valor da contrapartida da outorga onerosa (R\$/m <sup>2</sup> ) |
| Vila Mariana    | 4,00                       | 6.325,00                           | 0,9                                   | 0,7                               | 996,19                                                          |
| Vila Prudente   | 4,00                       | 2.695,00                           | 0,9                                   | 0,6                               | 363,83                                                          |

Quadro 4. Dados sobre as transferências efetivadas depois da emissão das Declarações de Potencial Construtivo Passível de Transferência para o Parque Augusta

Notas: (a) Fator de interesse social para “Habitação com área de 51 m<sup>2</sup> até 70 m<sup>2</sup>” é igual a 0,9; (b) Fator de planejamento conforme localização da macroárea do imóvel.

Fonte: Elaboração das autoras, 2020.

O que podemos observar no Quadro 5 é que o aumento desproporcional de potencial construtivo não se restringe ao Parque Augusta. Os resultados demonstram uma tendência entre os casos de TDC com doação para a implantação de Parques Municipais. Sem dúvida, o Parque Augusta ainda é o exemplo mais expressivo da multiplicação desproporcional de valores de potencial construtivo (Figura 2), por ostentar uma possibilidade de construções muito elevada para cada subprefeitura e assim deter considerável capacidade de abastecimento do limite do CA máximo de empreendimentos residenciais.

27. Para o terreno receptor com área de 1.500 m<sup>2</sup> em ZEU, zona na qual o CA máximo é igual a 4, é possível a construção de até 6 mil m<sup>2</sup> de área computável. Como o CA básico é 1, pode-se construir gratuitamente até 1.500 m<sup>2</sup>, havendo a necessidade de pagamento de OODC ou da TDC para os demais 4.500 m<sup>2</sup>.

| Imóvel doador para implantação de parque (a)       |                                    | Imóvel receptor Vila Mariana (b)        |                                     | Imóvel receptor Vila Prudente (b)       |                                     |
|----------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------|
| Nome, Subprefeitura                                | Potencial transferível (PCpt) (m²) | Potencial a ser recebido (PCr) (m²) (c) | Nº de empreendedores receptores (d) | Potencial a ser recebido (PCr) (m²) (c) | Nº de empreendedores receptores (d) |
| Da Fonte, Butantã                                  | 4.929,14                           | 77.978,19                               | 17,33                               | 213.511,72                              | 47,45                               |
| Jardim Macedônia, Campo Limpo                      | 1.337,09                           | 9.100,17                                | 2,02                                | 24.917,14                               | 5,54                                |
| Mata da Rua dos Rodrigues, Casa Verde-Cachoeirinha | 1.201,03                           | 14.937,74                               | 3,32                                | 40.900,95                               | 9,09                                |
| Clube Matarazzo, Casa Verde-Cachoeirinha           | 3.736,66                           | 29.707,64                               | 6,6                                 | 81.342,35                               | 18,06                               |
| Vila Ester (Niasi Chofi), Casa Verde-Cachoeirinha  | 8.674,79                           | 71.928,01                               | 15,98                               | 196.945,73                              | 43,77                               |
| Lajeado-Santa Etelvina, Guaianases                 | 15.537,78                          | 127.741,44                              | 28,39                               | 349.768,23                              | 77,73                               |
| Sabbado D'Ángelo, Itaquera                         | 1.549,11                           | 9.205,80                                | 2,05                                | 25.206,36                               | 5,6                                 |
| Padre Benedito Maria Cardoso, Mooca                | 654,52                             | 11.931,59                               | 2,65                                | 32.669,83                               | 7,26                                |
| Avenida Vila Ema, Mooca                            | 2.412,31                           | 36.056,77                               | 8,01                                | 98.726,67                               | 21,94                               |
| Parque da Mooca, Mooca                             | 7.172,56                           | 81.576,11                               | 18,13                               | 223.363,16                              | 49,64                               |
| Campo da Primavera, Sapopemba                      | 949,37                             | 7.023,65                                | 1,56                                | 19.231,42                               | 4,27                                |
| Augusta, Sé                                        | 3.322,62                           | 206.223,80                              | 45,83                               | 564.660,47                              | 125,48                              |
| São Lucas/Linhas Corrente, Vila Prudente           | 25.249,72                          | 313.534,36                              | 69,67                               | 858.486,95                              | 190,77                              |
| Total                                              | 76.786,70                          | 996.945,27                              | 221,54                              | 2.729.731,18                            | 606,62                              |

Quadro 5. Simulação de TDC dos Parques Municipais Urbanos Planejados na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

Notas: (a) Ver Quadro 3 deste artigo; (b) Imóvel com área de terreno total de 1.500 m² localizado em ZEU; (c) Conforme art. 128 do PDE-2014; (d) Considerando um empreendimento com 6 mil m² de área construída computável total.

Fonte: Elaboração das autoras, 2020.

Nesse sentido, entende-se que, para o proprietário de uma área passível de ser doada para a implantação de um parque municipal, mais vale a localização do imóvel no qual será implantado o parque do que a quantidade de metros quadrados transferíveis atribuída à área. Basta verificar que o Parque do Lajeado-Santa Etelvina tem mais de quatro vezes o potencial transferível do Parque Augusta, o

qual, ao ser recebido na Vila Mariana, por exemplo, não produz uma multiplicação tão expressiva quanto a daquele parque, uma vez que o valor do metro quadrado atribuído ao terreno do Lajeado-Santa Etelvina é muito inferior àquele relativo aos do Parque Augusta.

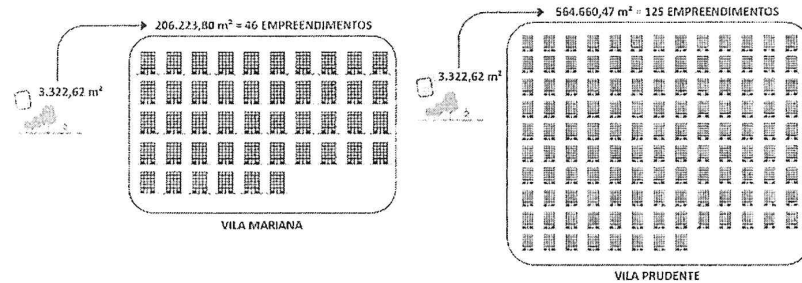


Figura 2. Destaque para a multiplicação de potencial construtivo obtida com a simulação realizada com os dados referentes às Declarações do Parque Augusta  
Fonte: Elaboração das autoras, 2020.

Tais resultados, contudo, não se reproduzem em nenhuma outra modalidade ou finalidade da TDC que não aquela que envolve a doação de imóvel para a implantação de Parques Municipais. Para fins de comparação, ao utilizarmos a mesma metodologia mencionada, porém vinculada às finalidades de TDC sem doação, temos que, no caso hipotético de um imóvel tombado ou de um imóvel privado de interesse ambiental detentor de um mesmo montante de potencial transferível do Parque Augusta, 3.322,62 m², o potencial equivalente a ser construído na Vila Mariana seria de 5.155,60 m², ao passo que, na Vila Prudente, seria de 14.116,51 m² (Figura 3).

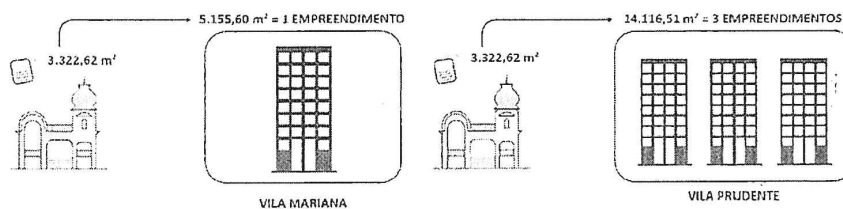


Figura 3. Resultado da simulação para a TDC de ZEPEC sem doação  
Fonte: Elaboração das autoras, 2020.

Da mesma forma, ao simularmos uma transferência de potencial construtivo vinculada à finalidade de implantação de melhoramentos viários, os mesmos

3.322,62 m<sup>2</sup> de potencial construtivo transferível equivaleriam a 10.311,19 m<sup>2</sup> na Subprefeitura da Vila Mariana e 28.233,02 m<sup>2</sup> na de Vila Prudente<sup>28</sup> (Quadro 6). Portanto, ainda que seja observado um aumento de metro quadrado com as transferências nas modalidades citadas, este não se compara com o aumento desproporcional observado no caso das TDCs com doação para a implantação de parques municipais.

| Modalidade da TDC    | Potencial transferível (m <sup>2</sup> ) | Potencial equivalente na Vila Mariana (m <sup>2</sup> ) | Potencial equivalente na Vila Prudente (m <sup>2</sup> ) |
|----------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| ZEPAM com doação     | 3.322,62                                 | 206.223,80                                              | 564.660,47                                               |
| ZEPEC-BIR sem doação | 3.322,62                                 | 5.155,60                                                | 14.116,51                                                |
| ZEPAM sem doação     | 3.322,62                                 | 5.155,60                                                | 14.116,51                                                |
| Melhoramento viário  | 3.322,62                                 | 10.311,19                                               | 28.233,02                                                |

Quadro 6. Sistematização do potencial construtivo equivalente nas diferentes modalidades de TDC  
Fonte: Elaboração das autoras, 2020.

Disso, depreende-se que é significativa a disparidade de valores de potencial construtivo recebido pelos imóveis receptores, a depender da modalidade de TDC. Essa disparidade fica ainda mais realçada ao considerarmos que o cálculo da *fórmula da equivalência* é único e independe da modalidade ou finalidade a ser atingida. O que explicaria, então, a distorção observada?

A explicação para que a ocorrência desse fenômeno se restrinja a essa modalidade e finalidade da TDC é puramente matemática: assim como o valor do metro quadrado de OODC, o valor do CA máximo do imóvel cedente também é inversamente proporcional ao valor do potencial recebido pelo imóvel receptor. E aí reside a anomalia da TDC com doação para parques: pois, se o PDE-2014 determina que todos os Parques Planejados são ZEPAM e se toda ZEPAM tem CA máximo 0,1, então todas as TDCs que envolverem doação para a implantação de Parques Municipais vão resultar em uma multiplicação significativa do potencial recebido pelo imóvel receptor, ainda que a quantidade de potencial transferível do imóvel cedente não seja tão grande.

Isso não ocorre na modalidade de TDC sem doação, tendo em vista que o legislador teve o cuidado de fixar, arbitrariamente, a utilização de CA máximo igual a 4 na realização da *fórmula de equivalência*<sup>29</sup>. Assim, tanto para os imóveis particulares em ZEPAM como para os imóveis tombados, o CA máximo da fórmula de

28. Considerando que o imóvel a ser doado esteja inserido em uma Zona de Centralidade, cujo CA máximo é 2, nos termos do Quadro 3 anexo à LPUOS-2016.

29. Ver § 1º art. 128 do PDE-2014.

equivalência será sempre 4, independentemente do zoneamento demarcado sobre o imóvel. Nenhuma das demais finalidades – como a regularização fundiária, a construção de HIS ou a implantação de melhoramentos viários – pode ser implantada em terreno cujo zoneamento seja ZEPAM, em virtude das restrições ambientais dessa zona. À vista disso e considerando, ainda, que somente as ZEPAM têm CA máximo menor do que 1 nos termos da LPUOS-2016, o fenômeno não deve se repetir em nenhum outro caso senão os de TDC com doação para a implantação de parques.

Diante disso, questionamos: a multiplicação ora tratada reflete uma intenção do legislador? Seria ela uma forma de incentivo à finalidade de implantação de Parques Municipais – correspondendo aos objetivos do PDE-2014 quanto à melhoria da qualidade ambiental da cidade –, ou seria uma anomalia accidental? Mais do que buscar as respostas para tais questionamentos, entende-se que o fundamental é compreender os efeitos que a multiplicação desproporcional pode ocasionar no território.

Um efeito guarda relação com o fortalecimento de um mercado privado de compra e venda de potencial construtivo adicional. É presumível que, quando da formulação da disciplina da TDC no PDE-2014, o Poder Público tivesse ciência de que o aumento da efetivação do instrumento acarretaria uma nova fonte de aquisição de potencial adicional, de maneira que a estruturação do mercado privado de compra e venda de potencial construtivo adicional em si não é algo inesperado. Entretanto, o que foi possível observar ao longo do presente artigo é que a modalidade da TDC com doação de terreno para a implantação de Parque Municipal apresenta uma anomalia, ainda que puramente matemática, que induz ao crescimento desproporcional do potencial construtivo privado. Esse crescimento pode ser um fator de fortalecimento do mercado em questão, que atualmente opera mediante uma regulamentação majoritariamente privatista.

Dessa situação, decorrem dois efeitos. Um deles se refere ao fortalecimento de agentes privados detentores do conhecimento para intermediar o mercado privado ascendente, transformando-se, assim, em mediadores profissionais da TDC. Vale ressaltar que muitos desses agentes oferecem seus serviços aos proprietários dos imóveis aptos à TDC que até então desconheciam o instrumento e seus benefícios, o que pode ser positivo – desde que os proprietários utilizem o valor recebido via TDC para cumprir as finalidades do instrumento.

O segundo efeito diretamente associado ao fortalecimento do mercado privado de potencial construtivo adicional consiste na diminuição na arrecadação dos valores da OODC. A recente intensificação do uso da TDC coloca essa

ferramenta na posição de concorrente daquela, podendo impactar significativamente a arrecadação da OODC e, em consequência, o abastecimento do Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB). Esse fundo, disciplinado também pelo PDE-2014, garante a execução de diversas ações prioritárias, como a compra de terrenos para a construção de HIS. A magnitude desse efeito, entretanto, somente poderá ser avaliada com o tempo e a evolução da TDC no município.

Adicionalmente, outro efeito diz respeito a um possível aumento de requerimentos de doações de imóveis à prefeitura para a instalação de parques, uma vez que a TDC permite que o proprietário do imóvel se livre de um terreno pouco aproveitável (em vista dos parâmetros restritos de uso e ocupação em ZEPAM) e receba, ao mesmo tempo, em contrapartida, um potencial que poderá render muito mais do que o próprio gozo do terreno doado. Efeito análogo a esse já vem sendo observado em relação aos imóveis tombados, cujos proprietários, que antes eram contra o tombamento, hoje entendem os benefícios aferidos pelo instituto quando operado em conjunto com a TDC, de modo que já estão sendo aventados pedidos de tombamento de imóveis com vistas, prioritariamente, à posterior utilização dos benefícios da TDC. No caso dos parques, ainda que o aumento de parques municipais atenda ao interesse público e às diretrizes do PDE-2014, é preciso considerar que a prefeitura segue contando com uma estrutura limitada de gestão e fiscalização das suas áreas públicas, de forma que o recebimento de doações deve ser feito de maneira correspondente às suas capacidades.

Nesse sentido, a regulamentação vigente para a TDC com doação no município de São Paulo teve o cuidado de estabelecer um rigoroso procedimento para a efetivação dessa modalidade, em virtude da necessidade de análise e ateste do interesse da municipalidade no recebimento das áreas em doação. Tal rigor é de fundamental importância para respaldar a municipalidade, sobretudo caso ela negue a oferta de doação – já que, como dito, em que pese a importância de o Poder Público constituir um banco de terras próprio e garantir o cumprimento das finalidades da TDC, não é desejável que qualquer terreno particular seja facilmente repassado à prefeitura, sob o risco de esta se tornar depositária de terrenos “micados”. Sem dúvida, os procedimentos mencionados são importantes, porém insuficientes por não imporem limites ou restrições à TDC em si.

O caso das TDCs de imóveis tombados é uma exceção: à vista do aumento das solicitações de declarações no período subsequente ao PDE-2014, o Poder Público estabeleceu novos regramentos, com o objetivo de promover equilíbrio e compensação entre os instrumentos da TDC e da OODC. A regulamentação, reitere-se, voltou-se exclusivamente aos casos de transferências efetuadas envolvendo



imóveis tombados<sup>30</sup>. À parte desta e da trava imposta às TDCs sem doação originadas de imóveis com grande potencial transferível<sup>31</sup>, não há hoje nenhum regramento que preveja outra limitação às demais finalidades e modalidades da TDC.

Por fim, é preciso fazer uma ponderação: apesar de todos os efeitos ora elencados, atualmente o universo de imóveis autorizados à TDC com doação para a implantação de Parques Municipais é bastante restrito. Isso porque, além de esse universo se referir a um número pequeno de imóveis, sua expansão só pode ser realizada por meio da aprovação de uma legislação que altere o rol estabelecido pelo PDE-2014. Nesse ponto, trata-se de uma modalidade muito diferente daquela voltada à preservação de imóveis tombados, significativa em termos numéricos e também facilmente expandida, já que o tombamento é um instituto replicável a vários imóveis.

Por essas razões, entendemos que as reflexões apresentadas neste artigo cumprem a função de introduzir o debate da TDC e dos seus potenciais efeitos, visando ao desenvolvimento e ao aprimoramento da aplicação e da regulamentação do instrumento nos municípios.

## Conclusão

No presente artigo, nossa proposta foi analisar a TDC com doação de imóveis para a implantação de Parques Municipais, em vista da multiplicação desproporcional de potencial construtivo observada em relação ao Parque Augusta. Do que pudemos apreender, tem-se nesse caso uma característica da referida modalidade e finalidade, consequência de uma distorção matemática provavelmente não prevista pelo Poder Público.

Foram elencados, então, alguns efeitos que poderiam resultar da anomalia encontrada, os quais se resumem i) ao fortalecimento do mercado privado de compra e venda de potencial construtivo adicional; ii) à maior estruturação de atores privados profissionalizados nas operações da TDC; iii) ao impacto na arrecadação da OODC e, conseqüentemente, do FUNDURB; iv) ao aumento das solicitações à municipalidade de doações de áreas para implantação de parques sem que haja um aprimoramento do sistema de gestão e fiscalização dos imóveis públicos municipais.

30. Ver §5º, art. 24 da LPUOS-2016. A compra via TDC de potencial construtivo adicional de imóveis enquadrados como ZEPEC fica limitada à 5% do valor arrecadado pelo FUNDURB nos doze meses anteriores ao mês do requerimento da transferência.

31. Ver §3º, art. 124 do PDE-2014: "Quando o potencial construtivo passível de transferência [nos casos em que não há a doação] ultrapassar 30.000 m², a transferência do que exceder este limite se dará de forma gradativa em dez parcelas anuais, incluindo as declarações já emitidas anteriormente à publicação desta lei".

Tais efeitos, no entanto, são apenas projeções do que pode acontecer; fatores externos e inesperados podem acarretar efeitos imprevisíveis, de maneira que nossa proposta aqui não é fazer nenhum tipo de previsão. Contudo, entendemos que o debate sobre as consequências esperadas e inesperadas do planejamento urbano é fundamental para o desenvolvimento das experiências futuras.

## Referências

- BACELLAR, I. *Transferência do direito de construir: questões e conflitos na aplicação do instrumento do Estatuto da Cidade*. 2007. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal Fluminense, Niterói, 2007.
- 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. *Diário Oficial da União*: Brasília, DF, 2001. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/LEIS\\_2001/L10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/LEIS_2001/L10257.htm). Acesso em: 10 ago. 2020.
- PERETTO, F. T. *Transferência do Direito de Construir em São Paulo: concepção e gestão no contexto do mercado de direitos de construir*. 2020. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2020.
- \_\_\_\_\_. A Transferência do Direito de Construir na conservação dos imóveis tombados do município de São Paulo. In: SIMPÓSIO CIENTÍFICO ICOMOS BRASIL, 2017, Belo Horizonte. *Anais [...]*. Belo Horizonte: Instituto Metodista Izabela Hendrix, 2018.
- PERETTO, F. T.; SANTORO, P. F.; OKSMAN, S.; MENDONÇA, P. Quando a Transferência de Potencial Construtivo virou mercado: o caso de São Paulo. In: XV SEMINÁRIO DE HISTÓRIA DA CIDADE E DO URBANISMO, 2018, Rio de Janeiro. *Anais [...]*. Rio de Janeiro: UFRJ, 2018.
- REZENDE, V. F. et al. A Outorga Onerosa do Direito de Construir e o Solo Criado. Uma necessária avaliação das matrizes conceituais. *Revista brasileira de estudos urbanos e regionais*, São Paulo, v. 11, n. 2, p. 51-71, 2009.
- ROLNIK, R. (org.). *Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos*. Brasília: Câmara dos Deputados. Coordenação de Publicações, 2002.
- SÃO PAULO (Município). *Relatórios de Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência e Certidão de Potencial Construtivo*. São Paulo: PMSP, 2020. Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/legislacao/zoneamento/index.php?p=238151>. Acesso em: 10 ago. 2020.
- \_\_\_\_\_. Decreto Municipal nº 58.289 de 26 de junho de 2018. Regulamenta a TDC com Doação de Imóvel, nos termos dos artigos 123, 126, 127, 128, 130 e 131 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico – PDE. *Diário Oficial da Cidade*: São Paulo: 2018. Disponível em: <http://www.docidasp.imprensaoficial.com.br/NavegaEdicao.aspx?ClipID=97e68a632eb6a0fa932c20c8d2d559d8&PalavraChave=58.289>. Acesso em: 10 ago. 2020.



SÃO PAULO (Município). Lei Municipal nº 16.402 de 22 de março de 2016. Disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, de acordo com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico (PDE). *Diário Oficial da Cidade*: São Paulo, 2016. Disponível em: <http://www.docidadesp.imprensaoficial.com.br/NavegaEdicao.aspx?ClipID=2QUAFFO7S38BLeER7VNEFPVLQBE&PalavraChave=16.402>. Acesso em: 10 ago. 2020.

\_\_\_\_\_. Lei Municipal nº 16.050 de 31 de julho de 2014. Aprova a política de desenvolvimento urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e revoga a Lei nº 13.430/2002. *Diário Oficial da Cidade*: São Paulo, 2014. Disponível em: <http://www.docidadesp.imprensaoficial.com.br/NavegaEdicao.aspx?ClipID=B9N8D6TN3UGA-MeE65RHOJ8E9OF7&PalavraChave=16.050>. Acesso em: 10 ago. 2020.

\_\_\_\_\_. *Portal GeoSampa*. Disponível em: <http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br>. Acesso em: 10 ago. 2020.

VILLAÇA, F. São Paulo: segregação urbana e desigualdade. *Estudos Avançados*, v. 25, n. 71, pp. 37-58. 2011.

**Amanda Paulista de Souza**

Graduada pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo e mestra em Planejamento Urbano e Regional pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da mesma instituição. Atualmente é mestranda no Programa de Cidades Inteligentes e Sustentáveis da Universidade Nove de Julho.

**Email:** apaulista.souza@gmail.com

**ORCID:** 0000-0002-9368-4581

**Contribuição de autoria:** conceituação, investigação/pesquisa, metodologia, administração do projeto, supervisão/orientação, validação, visualização, escrita – primeira redação.

**Flávia Taliberti Peretto**

Graduada em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade de São Paulo e mestra em Planejamento Urbano e Regional pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da mesma instituição.

**Email:** flaviapereto@gmail.com

**ORCID:** 0000-0001-9631-006X

**Contribuição de autoria:** conceituação, curadoria de dados, análise formal, investigação/pesquisa, metodologia, recursos, supervisão/orientação, validação, escrita – primeira redação, escrita – revisão e edição.

**He Nem Kim Seo**

Graduada em Direito pela Universidade Presbiteriana Mackenzie e em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade de São Paulo. Mestre em Planejamento Urbano e Regional pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo desta última instituição. Atualmente, é mestranda no programa de Urban Administration and Planning na International School of Urban Science da University of Seoul, Coreia do Sul.

**Email:** henem.kim@gmail.com

**ORCID:** 0000-0001-9218-9047

**Contribuição de autoria:** conceituação, curadoria de dados, análise formal, metodologia, validação, visualização, escrita – revisão e edição.

**Submissão:** 29 de agosto de 2020.

**Aprovação:** 30 de novembro de 2020.

**Como citar:** SOUZA, A. P.; PERETTO, F. T.; SEO, H. N. K. O Parque Augusta e a multiplicação do potencial construtivo: a TDC para implantação de Parques Municipais no PDE-SP de 2014. *Revista brasileira de estudos urbanos e regionais*. v. 23, E202102, 2021. DOI 10.22296/2317-1529.rbeur.202102

Artigo licenciado sob Licença Creative Commons CC BY 4.0.  
[https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.pt\\_BR](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.pt_BR)

Autos 62.0279.0000558/2022-1 - 1º PJHURB - OFÍCIO Nº 112/2023-CAUSP/PRES

Secretaria - Presidência do CAU/SP <secretariapresidencia@causp.org.br>

Qui, 11/05/2023 17:04

Para: Danilo Ramos Correa de Menezes <daniломenezes@mpsp.mp.br>

Cc: Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo da Capital <pjhurb@mpsp.mp.br>

3 anexos (2 MB)

SEI\_0028629\_Ofício\_112.pdf; Deliberacao 037.2022 - CPC - Posicionamento Sobre Aplicacao da TDC.PDF; Deliberacao 060.2022 CPUAT-CAUSP- Posicionamento sobre aplicacao da TDC.PDF;



**CAU/SP**

SERVICO PUBLICO FEDERAL  
Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo

Prezados,

Por solicitação da presidente do CAU/SP, Catherine Otondo, envio o OFÍCIO Nº 112/2023-CAUSP/PRES, sobre Aprimoramento do instrumento da TDC no Município de São Paulo e respectivos anexos.

Por gentileza, quando possível, informar o recebimento deste email.

Respeitosamente,

**Vanessa Slongo**

Assistente Administrativo da Presidência

Membro da CIPA CAU/SP

Rua Quinze de Novembro, 194

01013-000 São Paulo SP

*Em home office*

[www.causp.gov.br](http://www.causp.gov.br) / Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo

Esta mensagem pode conter informações confidenciais e sujeitas a sigilo. A sua utilização, cópia e divulgação não autorizadas são proibidas. Caso tenha recebido esta mensagem por engano, por favor informe ao remetente e apague-a juntamente com seus anexos.

This message may contain confidential and privileged information. Unauthorized use, disclosure or copying is prohibited. If you are not the intended recipient, please advise the sender and delete this message and any attachments.

Antes de imprimir, pense em seu compromisso com o Meio Ambiente.



# CAU/SP

Conselho de Arquitetura  
e Urbanismo de São Paulo

OFÍCIO N° 112/2023-CAUSP/PRES/SECR

São Paulo, 19 de abril de 2023.

Ao Senhor Arthur Antônio Tavares Moreira Barbosa  
Promotor de Justiça do Ministério Público do Estado de São Paulo  
Rua Riachuelo, 115 – 1º Andar - Centro  
CEP: 01007-000 São Paulo/SP  
pjurb@mpsp.mp.br

**Assunto:** Ofício PJHURB nº 0310/22

Autos 62.0279.0000558/2022-1 - 1º PJHURB

Aprimoramento do instrumento da Transferência do Direito de Construir TDC – no Município de São Paulo

Senhor Promotor,

Cumprimentando-o cordialmente, em atenção à solicitação de contribuições teóricas e práticas sobre a utilização do instituto da Transferência do Direito de Construir – TDC na capital, serve o presente para encaminhamento dos pareceres elaborados pela Comissão de Patrimônio Cultural – CPC-CAU/SP e pela Comissão de Política Urbana, Ambiental e Territorial CPUAT-CAU/SP, que versam sobre o assunto.

Sem mais para o momento, aproveitamos a oportunidade para renovar nossos votos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,

**Catherine Otondo**  
Presidente do CAU/SP



Documento assinado eletronicamente por **CATHERINE OTONDO**, Presidente, em 25/04/2023, às 18:43, conforme lei nº 12.682, de 9 de julho de 2012 e o decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no portal do SEI CAU, endereço [caubr.gov.br/seicau](http://caubr.gov.br/seicau), utilizando o código CRC **A4B8F577** e informando o identificador **0028629**.

Rua Quinze de Novembro, 194 - Bairro Centro | CEP 01013-000 São Paulo/SP | Telefone: (11)3014-5900  
[www.causp.gov.br](http://www.causp.gov.br)

00179.000822/2023-53

0028629v3



# CAU/SP

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo

|                                            |                                                                               |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| PROCESSO                                   | -                                                                             |
| INTERESSADO                                | Ministério Público do Estado de São Paulo – MP/SP                             |
| ASSUNTO                                    | Posicionamento sobre aplicação da Transferência do Direito de Construir - TDC |
| <b>DELIBERAÇÃO Nº 37/2022 – CPC-CAU/SP</b> |                                                                               |

A COMISSÃO DE PATRIMÔNIO CULTURAL – CPC - CAU/SP, reunida ordinariamente, de forma híbrida, nos termos do Despacho PRES-CAUSP nº 001/2021, no uso das competências que lhe conferem os artigos 84 e 102-A do Regimento Interno do CAU/SP, após análise do assunto em epígrafe, e

Considerando a finalidade da CPC-CAU/SP em zelar pela preservação do patrimônio cultural e apreciar matérias de caráter legislativo, normativo ou contencioso em tramitação nos órgãos dos poderes Executivo, Legislativo e Judiciário relacionadas à preservação do Patrimônio Cultural, conforme inciso VII do Art. 102-A do Regimento Interno do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo – CAU/SP;

Considerando o Ofício PJHURB nº 0310/22 - Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado de São Paulo, solicitando ao CAU/SP contribuições para o aprimoramento da utilização do instrumento da Transferência do Direito de Construir – TDC – no Município de São Paulo;

Considerando a minuta da proposta elaborada pela CPC-CAU/SP; e

Considerando que todas as deliberações de comissão devem ser encaminhadas à Presidência do CAU/SP para verificação e encaminhamentos, conforme Regimento Interno do CAU/SP.

## DELIBERA POR:

- 1 – Aprovar o parecer da CPC-CAU/SP acerca do Aprimoramento do instrumento da Transferência do Direito de Construir – TDC – no Município de São Paulo;
- 2 – Encaminhar esta deliberação à Presidência do CAU/SP para apreciação e providências cabíveis.

Com **9 votos favoráveis** dos conselheiros: Vanessa Gayego Bello Figueiredo, Flavia Taliberti Peretto, Bruna Beatriz Nascimento Fregonezi, Cassia Regina Carvalho de Magaldi, Tatiana de Souza Gaspar, José Marcelo Guedes, Jose Renato Soibelman Melhem, Maria Alice Gaiotto e Maira de Camargo Barros.

São Paulo-SP, 18 de outubro de 2022.

Considerando o estabelecido no Regimento Interno do CAU/SP, art. 112, § 5º e inciso IV (Incluído pela Deliberação Plenária DPOSP nº 0404-07/2021); atesto a veracidade e a autenticidade das informações prestadas.

ANDRE FERREIRA  
DE  
MAGALHAES:3279  
5022842

Assinado de forma digital  
por ANDRE FERREIRA DE  
MAGALHAES:32795022842  
Dados: 2022.10.27 13:40:30  
-03'00'

André Ferreira de Magalhães  
Assistente Administrativo do CAU/SP


**CAU/SP**

 SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
 Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo

| APRIMORAMENTO DO INSTRUMENTO DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR, SÃO PAULO – SP. |                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| PROPONENTE                                                                             | Ministério Público de São Paulo      |
| RELATOR (A)                                                                            | Conselheira Flavia Taliberti Peretto |

|                  |
|------------------|
| <b>RELATÓRIO</b> |
|------------------|

Trata-se de Ofício PJHURB nº 0310/22 encaminhado ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo (CAU/SP) pelo Ministério Público do Estado de São Paulo (MPSP) discorrendo sobre a aplicação e o aprimoramento do instrumento urbanístico da Transferência do Direito de Construir (TDC) no município de São Paulo.

O citado ofício traz como documentação anexa a Portaria nº 62.0279.0000558/2022-1, onde foi determinada a instauração de Procedimento Administrativo de Acompanhamento (PAA) pelo MPSP sobre a Prefeitura Municipal de São Paulo – mais especificamente sobre a Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL) – cujo objetivo é “acompanhar como tem sido realizada a fiscalização da utilização do instrumento de política urbana denominado Transferência do Direito de Construir – TDC”.

Já no âmbito do citado acompanhamento, o MPSP solicita à SMUL esclarecimentos sobre a utilização da TDC na cidade de São Paulo, através da apresentação de levantamentos e consolidação de dados sobre a sua aplicação no território municipal. Ainda, requer informações sobre eventuais planos elaborados ou em elaboração para aperfeiçoamento do instrumento urbanístico tanto na sua aplicação quanto na sua fiscalização.

Quanto ao CAU/SP, o MPSP esclarece nos itens 3 e 4 da Portaria que se trata de um encaminhamento para ciência, facultando contribuições teóricas e práticas sobre o uso do instrumento urbanístico da TDC na cidade de São Paulo.

Nesse sentido, apresentamos abaixo as seguintes considerações:

1. Falta transparência na aplicação da TDC no município de São Paulo: seria interessante a criação de uma camada no Portal GeoSampa para disponibilizar de forma georreferenciada os dados sobre os imóveis que se utilizaram da ferramenta.
2. A TDC possui 06 (seis) finalidades distintas, conforme art. 123 do Plano Diretor Estratégico de São Paulo (PDE – Lei nº 16.050/14): (i) preservação de bens de interesse cultural; (ii) execução de melhoramentos viários para a implantação de corredores de ônibus; (iii) implantação de parques municipais planejados; (iv) preservação de áreas de propriedade particular de interesse ambiental; (v) programas de regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda; e (vi) programas de provisão de Habitação de Interesse Social. No entanto, atualmente apenas duas finalidades – a preservação de bens de interesse cultural e a implantação de parques municipais

**CAU/SP**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo

planejados – estão sendo efetivamente aplicadas. Tendo em vista que a ferramenta não está sendo plenamente aplicada, entendemos a necessidade de aprimorar a regulamentação específica desta ferramenta para que ela possa ser utilizada para todas as finalidades a que se propõe.

3. Mesmo com a utilização da TDC para atendimento de parte das suas finalidades, conforme exposto no item 2 deste relatório, a partir do caso do Parque Augusta foi observada uma distorção na sua aplicação, a qual pode gerar uma competição entre as próprias finalidades da ferramenta. A distorção da TDC do Parque Augusta se dá no momento da transferência de potencial construtivo a partir do parque: conforme dados disponibilizados no Diário Oficial da Cidade de São Paulo, o Parque Augusta tinha 3.322,62 m<sup>2</sup> passíveis de transferência, cuja venda parcial (até março de 2022) já gerou quase 160.000 m<sup>2</sup> construídos em novos empreendimentos na cidade de São Paulo. Sobre esse ponto, entendemos ser possível um ajuste na fórmula de aplicação da TDC no âmbito da atual revisão intermediária do Plano Diretor do município de São Paulo.
4. Por fim, especificamente sobre a finalidade de preservação dos bens de interesse cultural, tendo em vista o disposto no artigo 129 do PDE, onde fica vinculada a utilização da TDC ao estado de conservação do bem tombado, entendemos ser necessário o desenvolvimento de estratégias, seja através de melhoria na regulamentação da ferramenta ou através de ações de fiscalização, para verificar se a aplicação do instrumento urbanístico está resultando na conservação dos imóveis que dela se beneficiaram.

São Paulo, 18 de outubro de 2022.

Flavia Taliberti Peretto  
Conselheira Relatora CPC CAU/SP




**CAU/SP**

 SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
 Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo

|                                              |                                                                               |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <b>PROCESSO</b>                              | -                                                                             |
| <b>INTERESSADO</b>                           | Ministério Público do Estado de São Paulo – MP/SP                             |
| <b>ASSUNTO</b>                               | Posicionamento sobre aplicação da Transferência do Direito de Construir - TDC |
| <b>DELIBERAÇÃO Nº 60/2022 – CPUAT-CAU/SP</b> |                                                                               |

A COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, AMBIENTAL E TERRITORIAL - CPUAT - CAU/SP, reunida ordinariamente na sede do CAU/SP e de forma híbrida, na sede do CAU/SP e pela plataforma do Microsoft Teams, no uso das competências que lhe conferem os artigos 91 e 100 do Regimento Interno do CAU/SP, após análise do assunto em epígrafe;

Considerando a Lei nº 12.378/2010 que regulamenta o exercício da Arquitetura e Urbanismo e cria o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR e os Conselhos de Arquitetura e Urbanismo dos Estados e do Distrito Federal – CAU/UF;

Considerando a finalidade da CPUAT-CAU/SP, de zelar pelo planejamento territorial, exigir a participação dos arquitetos e urbanistas na formulação e gestão de políticas urbanas, ambientais e territoriais estimulando a produção da Arquitetura e Urbanismo como política de Estado, nos termos do caput do art. 100 do Regimento Interno do CAU/SP;

Considerando o Ofício PJHURB nº 0310/22 - Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado de São Paulo, solicitando ao CAU/SP contribuições para o aprimoramento da utilização do instrumento da Transferência do Direito de Construir – TDC – no Município de São Paulo;

Considerando a proposta elaborada de nota técnica por membros da CPUAT-CAU/SP; e

Considerando que todas as deliberações de comissão devem ser encaminhadas à Presidência do CAU/SP para verificação e encaminhamentos, conforme Regimento Interno do CAU/SP.

#### DELIBERA POR:

1 – Aprovar o documento, anexo a esta deliberação, com contribuições da CPUAT-CAU/SP, para o aprimoramento da utilização do instrumento da Transferência do Direito de Construir – TDC – no Município de São Paulo;

2 – Encaminhar esta deliberação à Presidência do CAU/SP para apreciação e providências cabíveis.

Com **07 votos favoráveis** dos conselheiros: Mônica Antonia Viana, Carina Serra Amancio, Danila Martins de Alencar Battaues, Gabriela Katie Silva Morita, Maria Cristina da Silva Leme, Teresinha Maria Fortes Bustamante Debrassi e Vera Lúcia Blat Migliorini.

São Paulo-SP, 19 de dezembro de 2022.

Considerando o estabelecido no Regimento Interno do CAU/SP, art. 112, § 5º e inciso IV (Incluído pela Deliberação Plenária DPOSP nº 0404-07/2021); atesto a veracidade e a autenticidade das informações prestadas.

ANDRE FERREIRA DE  
MAGALHAES:32795  
022842

Assinado de forma digital  
por ANDRE FERREIRA DE  
MAGALHAES:32795022842  
Dados: 2022.12.21 11:31:16  
-03'00'

André Ferreira de Magalhães  
Assistente Administrativo do CAU/SP

**CAU/SP**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo**NOTA TÉCNICA**

Considerando solicitação do Ministério Público referente a consulta sobre "Objeto: Aprimoramento do instrumento da Transferência do Direito de Construir – TDC – no Município de São Paulo" para apreciação da CPUAT, a Comissão e Política Urbana, Ambiental e Territorial do CAU/SP envia breve resposta para contribuição:

O instrumento da TDC previsto no Estatuto da Cidade (artigo 35 e ss), PDE (artigo 122 e ss), Decretos Municipais 59.289/18 e 57.536/16 e mais recentemente na Lei Municipal número 17.734/22 tem grande potencial de transformação social na medida em que permite por exemplo a proteção de imóveis de interesse histórico, ambiental, paisagístico, implementação de equipamentos urbanos, áreas verdes e programas de regularização fundiária, na busca de salvaguardar a condição de vida do cidadão e ainda buscar e assegurar com esse intuito, os valores necessários no que se trata da função social da terra.

Contudo, a regulamentação municipal desse mecanismo pode em alguns casos possibilitar distorções<sup>1</sup> na quantidade de potencial adicional de construção impactando a arrecadação do Fundurb. É preciso atentar ainda, no que diz respeito à sua aplicação em imóveis tombados, para eventuais efeitos, ainda desconhecidos, das alterações legislativas do PDE de 2014 que ampliaram sua possibilidade de uso,<sup>2</sup> que em muitos casos e sem a interpretação necessária, no que tange tais entendimentos, causar danos ou ainda impossibilitar a diversidade de usos que o regulamento busca.

Por fim, no que diz à Lei Municipal número 17.734/22, que possibilita seu uso para fins de REURB, é preciso acompanhar a futura regulamentação da SEHAB-SP sobre o estoque de potencial adicional de construção a ser utilizado para esse fim e atentar-se para que tal instrumento não seja utilizado como eventual recompensa para aqueles proprietários que descumprem a função social da propriedade.

<sup>1</sup> SOUZA, Amanda Paulista de; PERETTO, Flávia Taliberti; SEO, He Nem Kim. O Parque Augusta e a multiplicação do potencial construtivo: a TDC para a implantação de Parques Municipais no PDE-SP de 2014. revista brasileira de estudos urbanos e regionais, v. 23, 2021.

<sup>2</sup> PERETTO, F. T. Transferência do Direito de Construir em São Paulo: concepção e gestão no contexto do mercado de direitos de construir. 2020. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2020.

07/10/2022 16:19

SEI/PMSP - 071465587 - Ofício

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO****SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO****Assessoria Jurídica**

Rua São Bento - nº 405, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01011-100

Telefone:

São Paulo, 30 de setembro de 2022.

**Ofício nº 684/2022/SEHAB**

**ASSUNTO:** Ofício PIHURB nº 0317/22 - Autos nº 62.0279.0000558/2022-1 - 1ª PJ - "Aprimoramento do instrumento da Transferência do Direito de Construir – TDC – no Município de São Paulo".

**Referência:** Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 6014.2022/0002676-5.

Ilustríssimo Senhor Promotor de Justiça,

Em atenção ao Ofício PIHURB nº 0317/22, sirvo-me do presente para encaminhar as informações prestadas pela Coordenadoria Físico-Territorial (SEHAB/CFT) em SEI 071008793, por meio de seu Departamento de Gestão de Obras (SEHAB/OBRA) em SEI 070976880, bem como por meio de seu Departamento de Gestão de Projetos (SEHAB/PROJ) em SEI 070423262, bem como pela Coordenadoria de Regularização Fundiária (SEHAB/CRF) em SEI 071194420.

Apróveito o ensejo para apresentar protestos de elevada e distinta consideração.

Ilustríssimo Senhor Doutor Promotor de Justiça

**DR. ARTHUR ANTONIO TAVARES MOREIRA BARBOSA****MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Primeira Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo

Rua Riachuelo, 115 – Centro

São Paulo/SP – CEP 01007-904

**Carlos Alberto Silva****Chefe de Gabinete**

Em 07/10/2022, às 15:31.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **071465587** e o código CRC **FDF095A7**.

**Referência:** Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 6014.2022/0002676-5

SEI nº 071465587

07/10/2022 16:19

SEI/PMSP - 071008793 - Encaminhamento

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO****SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO  
COORDENADORIA FÍSICO-TERRITORIAL - CFT**

Viaduto do Chá, 15, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01020-900

Telefone:

**PROCESSO 6014.2022/0002676-5****Encaminhamento SEHAB/CFT Nº 071008793**

São Paulo, 22 de setembro de 2022.

**Interessado** - Ministério Público do Estado de São Paulo**Assunto** - Ofício PJHURB nº 0317/22- Autos 62.0279.0000558/2022-1 - 1ª PJHURB - Aprimoramento do Instrumento da Transferência do Direito de Construir – TDC – no Município de São Paulo**SEHAB/AJ****Sr. Procurador Chefe,**Conforme manifestações dos departamentos técnicos em docs 070423262 e 070976880, reiteramos a informação de que não houve execuções de TDC e não existem estudos de propostas em andamento.

Atenciosamente,

**Julia Maia Jereissati**  
**Coordenador(a) II**  
Em 22/09/2022, às 10:42.A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **071008793** e o código CRC **81F8D7D4**.

Criado por d883262, versão 4 por d881394 em 22/09/2022 10:35:53.

07/10/2022 16:20

SEI/PMSP - 070976880 - Informação

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO****SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO****Departamento de Gestão de Obras**

Viaduto do Chá, 15, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01020-900

Telefone:

**PROCESSO 6014.2022/0002676-5****Informação SEHAB/OBRA Nº 070976880**

São Paulo, 21 de setembro de 2022.

À

Sehab/CFT

Sra. Coordenadora,

Em atendimento ao doc. SEI 070240479, ratificamos as informações fornecidas por Sehab/Proj (doc. SEI 070423262) em resposta aos questionamentos apresentados no Ofício PJHURB 00317/2022, objeto do doc. SEI 070209843.

Atenciosamente,

Silvio Lima

Diretor do Depto de Gestão e Obras

Sehab/Obra



Silvio Eugênio de Lima

Diretor(a) de Divisão Técnica

Em 21/09/2022, às 17:03.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **070976880** e o código CRC **33024F1C**.

Criado por d851808, versão 6 por d851808 em 21/09/2022 17:03:05.

07/10/2022 16:20

SEI/PMSP - 070423262 - Informação

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO****SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO****Departamento de Gestão de Projetos**

Viaduto do Chá, 15, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01020-900

Telefone:

**PROCESSO 6014.2022/0002676-5****Informação SEHAB/PROJ Nº 070423262**

São Paulo, 12 de setembro de 2022.

À

SEHAB/CFT

Sra. Coordenadora,

Em atenção ao solicitado no doc. nº 070299900, informamos que neste departamento de SEHAB/PROJ não houveram execuções de TDC e não existem estudos de propostas em andamento.

No entanto, esclarecemos que existe Decreto específico para tratar da doação de terrenos em Paraisópolis, onde o mesmo abre a possibilidade do recebimento de certidão para comercialização do potencial construtivo do lote doado com o mercado imobiliário. A Lei que permite tais doações em Paraisópolis é a nº 14.062/05, regulamentada pelos decretos nº 47.144 de março de 2006 e o nº 47.272 de maio de 2006.

Ressaltamos que essas questões são acompanhadas e gerenciadas por SEHAB/CRF. Sendo assim, sugerimos o encaminhamento do presente processo SEI à mencionada Coordenadoria para maiores esclarecimentos.



Edo da Silva Ferro  
Diretor(a) de Departamento  
Em 12/09/2022, às 16:47.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador 070423262 e o código CRC FC756A1A.

Criado por d911863, versão 4 por d911863 em 12/09/2022 12:37:58.

07/10/2022 16:20

SEI/PMSP - 071194420 - Manifestação



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**  
**Coordenadoria de Regularização Fundiária**  
Rua São Bento, 405, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01011-100  
Telefone: 3322-4500  
Manifestação

À

SEHAB/AJ

Senhor Procurador Chefe.

Em atenção à solicitação contida no documento 070240479, informamos que esta Coordenadoria não realizou nenhum TDC com base na Lei Municipal de nº 16.050 de 31 de julho 2014 (Política de Desenvolvimento Urbano e Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo).

Além disso, esclarecemos que esse instrumento jurídico foi arrolado na Lei Municipal de nº 17.734 de 11 de janeiro de 2022, com finalidade específica de execução no âmbito da regularização fundiária, e que esta Coordenadoria aguarda sua regulamentação para utilizá-lo.

Por fim, ressaltamos que a regulamentação do TDC, no âmbito da regularização fundiária, está sendo elaborada, com o auxílio da assessoria jurídica desta Secretaria, com proposta de minuta de Decreto em fase de análise e aperfeiçoamento.

É o que temos para informar.



Ricardo Luiz Alvarez Ferreira  
Coordenador(a) Geral  
Em 30/09/2022, às 13:05.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador 071194420 e o código CRC 51630AA4.

Referência: Processo nº 6014.2022/0002676-5

SEI nº 071194420

Criado por d892643, versão 4 por x554460 em 29/09/2022 16:18:39.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO**

**Assessoria Técnica e Jurídica**

Rua São Bento, 405, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01011100.

Telefone:

São Paulo, 04 de novembro de 2022.

**Ofício nº 749/2022/SMUL**

**Assunto:** Ofício PJHURB nº 0295/22 - Autos 62.0279.0000558/2022-1 - 1º PJHURB - Ref.: Aprimoramento do instrumento da Transferência do Direito de Construir – TDC – no Município de São Paulo.

**Sr. Promotor de Justiça**

Em atenção ao ofício em epígrafe, encaminho em anexo as informações prestadas pela área técnica desta Secretaria Municipal.

Aproveito o ensejo para apresentar protestos de elevada estima e distinta consideração.

**MARCOS DUQUE GADELHO**

**Secretário Municipal de Urbanismo e Licenciamento**

**Exmo. Sr.**

**Dr. ARTHUR ANTONIO TAVARES MOREIRA BARBOSA**

**Promotor de Justiça de Habitação e Urbanismo da Capital**

Rua Riachuelo, 115 - CEP 01007-904, São Paulo/SP

*pjhurb@mpsp.mp.br; danilomenezes@mpsp.mp.br*



**Marcos Duque Gadelho**

**Secretário(a)**

Em 08/11/2022, às 09:54.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **073297149** e o código CRC **28D57AC2**.



Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 6068.2022/0008388-7

SEI nº 073297149

Materia DOREC 369/2023. Documento digitalizado e autenticado por ANDERSON ROGERIO DE SOUZA. Sua validade pode ser conferida em <https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbriDocumento?plD=459870>.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO**

**Divisão de Monitoramento do Uso do Solo**

Rua São Bento, 405, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01011-100

Telefone:

**PROCESSO 6068.2022/0008388-7**

**Informação SMUL/DEUSO/DMUS Nº 072768647**

São Paulo, 26 de outubro de 2022.

**DEUSO/DMUS**

Sra. Diretora,

Trata o presente processo, de consulta encaminhada para esta diretoria, de Ofício PJHURB nº 0295/22 (070205287) encaminhado à SMUL pelo Ministério Público do Estado de São Paulo (MPSP) versando sobre a aplicação do instrumento urbanístico da Transferência do Direito de Construir - TDC, no município de São Paulo.

Informamos, a partir deste, que a Transferência do Direito de Construir - TDC, é um instrumento estabelecido pelo artigo 35 do Estatuto da Cidade - Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, usado para fins de "implantação de equipamentos urbanos e comunitários; preservação de imóveis considerados de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural; servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social".

No município de São Paulo, as disposições que versam sobre o assunto da TDC estão estabelecidas no Plano Diretor Estratégico - PDE, Lei nº 16.050/14, pelos artigos 122 a 133.

A Transferência do Direito de Construir - TDC, está autorizada para fins de viabilizar preservação de bem de interesse histórico, paisagístico, ambiental, social ou cultural; a implantação de parques planejados; a preservação de áreas de interesse ambiental localizadas em Zona Especial de Proteção Ambiental - ZEPAM; a programas de regularização fundiária; a programas de provisão de Habitação de Interesse Social (HIS); entre outros.

A Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL, fica responsável pelo controle da transferência de potencial construtivo. De acordo com o artigo 32 do decreto nº 60.061/21, que dispõe sobre a reorganização da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL, e estabelece atribuições à coordenadorias, define que o **Departamento de Monitoramento de Uso e Ocupação do Solo - DEUSO/DMUS** têm a atribuição de elaborar, monitorar e controlar as Declarações de Potencial Construtivo passíveis de transferência e as Certidões de Transferência de Potencial Construtivo.

A TDC pode ser realizada através de doação de imóvel à municipalidade ou sem doação. Há, atualmente, decretos regulamentadores que norteiam a atuação do departamento em questão: Decretos nº 57.536/2016 (TDC sem doação) e Decreto nº 58.289/2018 (TDC com doação). Ambos decretos estão sob revisão do departamento para aprimoramento da aplicação do instrumento objeto de questionamento.

Até o momento, foram emitidas 478 declarações iniciais e 195 certidões, conforme tabela abaixo.

| Balanço números da TDC |            |                                                                                                         |                                    |            |
|------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------|
|                        | Tipo       | Finalidade                                                                                              | Período                            | Quantidade |
| Declarações            | ZEPEC      | preservação de bem de interesse histórico                                                               | antes da Lei 16.050/2014           | 54         |
|                        |            |                                                                                                         | após publicação da Lei 16.050/2014 | 341        |
|                        | ZEPAM      | preservação de bem de interesse paisagístico, ambiental                                                 | após publicação da Lei 16.050/2014 | 1          |
|                        |            |                                                                                                         |                                    |            |
|                        | COM DOAÇÃO | I - melhoramentos viários para implantação de corredores de ônibus                                      | após publicação da Lei 16.050/2014 | 0          |
|                        |            | II – programas de provisão de Habitação de Interesse Social                                             | após publicação da Lei 16.050/2014 | 0          |
|                        |            | III – programas de regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda | Lei 14.062/2005                    | 67         |
|                        |            |                                                                                                         | Lei 16.050/2014                    | 6          |
|                        |            |                                                                                                         | Lei 17.734/22                      | 0          |
|                        |            | IV – implantação de parques planejados                                                                  | após publicação da Lei 16.050/2014 | 9          |
| Certidões              | ZEPEC      | preservação de bem de interesse histórico                                                               | antes da Lei 16.050/2014           | 48         |
|                        |            |                                                                                                         | após publicação da Lei 16.050/2014 | 91         |
|                        | ZEPAM      | preservação de bem de interesse paisagístico, ambiental                                                 | após publicação da Lei 16.050/2014 | 9          |
|                        |            |                                                                                                         |                                    |            |
|                        | COM DOAÇÃO | I - melhoramentos viários para implantação de corredores de ônibus                                      | após publicação da Lei 16.050/2014 | 0          |
|                        |            | II – programas de provisão de Habitação de Interesse Social                                             | após publicação da Lei 16.050/2014 | 0          |
|                        |            | III – programas de regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda | Lei 14.062/2005                    | 18         |
|                        |            |                                                                                                         | Lei 16.050/2014                    | 0          |
|                        |            |                                                                                                         | Lei 17.734/22                      | 0          |
|                        |            | IV – implantação de parques planejados                                                                  | após publicação da Lei 16.050/2014 | 29         |

A finalidade específica de Regularização Fundiária já foi regradada por outras normas. A Lei Municipal nº 14.062 de 2005, instituiu o Programa de Regularização e Urbanização do Complexo Paraisópolis, e também os procedimentos específicos para recepcionar as propostas de doação de terreno para fins de regularização fundiária. O Decreto Municipal nº 47.272 de 12 de maio de 2006 dispunha sobre a aplicação da transferência do direito de construir na hipótese de doação de imóveis destinados ao Programa de Regularização e Urbanização do Complexo Paraisópolis, disciplinando o procedimento administrativo que passa pela protocolização requerida na Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB e avaliação técnica de competência da Superintendência de Habitação Popular, e somente após era encaminhado para SMUL para emissão dos documentos, Declarações e Certidões.

Ainda sobre a finalidade de Regularização Fundiária, foi publicada em 11/01/2022, a Lei Municipal nº 17.734/22 que regulamenta os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária, de acordo com a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e o Decreto Federal nº 9.310, de 2018, e traz na Seção II, arts. 63 a 66 disposições acerca de TDC, onde, é destacado o art. 63: “No Município de São Paulo, a Transferência do Direito de Construir para fins de programas de regularização fundiária, prevista na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, e na Lei nº 16.050, de 2014 – PDE, passa a ser regulada nos termos desta Lei”.

Explicita ainda, no parágrafo único do art. 2º que: “O processamento e aprovação da Reurb ficam

2023-06-12 18:52:56 - 17.734/22 - 17.734/22 - 17.734/22 - 17.734/22 - 17.734/22 - 17.734/22 - 17.734/22 - 17.734/22 - 17.734/22 - 17.734/22

atribuídos à Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB.”

Isto posto, com as nossas considerações, s.m.j., retornamos o presente.

**SMDU/DEUSO**

Sra. Coordenadora,

Retorno o presente com a informação acima, que endosso, s.m.j, para prosseguimento.

Paola Tucci  
Diretora de Divisão Técnica - DMUS  
SMUL/DEUSO



**Daniel Figueira de Mello Paulino da Costa**  
**Arquiteto(a)**  
Em 26/10/2022, às 13:27.



**Tales Eduardo Ferretti Pacheco**  
**Assessor(a) III**  
Em 26/10/2022, às 13:27.



**Paola Tucci**  
**Diretor(a) de Divisão Técnica**  
Em 26/10/2022, às 13:29.



**Joseph Abi Ghosn**  
**Engenheiro(a)**  
Em 26/10/2022, às 13:36.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **072768647** e o código CRC **0DFD8FE3**.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO**  
**Coordenadoria de Legislação de Uso e Ocupação do Solo**  
Rua São Bento, 405, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01011-100  
Telefone:

**PROCESSO 6068.2022/0008388-7**

**Informação SMUL/DEUSO Nº 072803423**

**SMUL/GAB:**  
Sra. Assessora,

Em atenção ao Encaminhamento SMUL/GAB Nº 071474068, com vistas ao atendimento do solicitado no Ofício PJHURB nº 0295/22 (070205287) encaminhado à SMUL pelo Ministério Público do Estado de São Paulo (MPSP), retornamos o presente com a Informação SMUL/DEUSO/DMUS Nº 072768647, com as informações disponíveis par ao momento no âmbito das competências da Coordenadoria de DEUSO.

**Daniella Lucas Richards Bronzoni**  
Coordenadora  
SMUL/DEUSO



**Daniella Lucas Richards**  
**Coordenador(a) IV**  
Em 26/10/2022, às 17:33.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **072803423** e o código CRC **24FFF1A1**.

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO****SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE****Núcleo Offícios AJ**

R. do Paraíso, 387, - Bairro Paraíso - São Paulo/SP - CEP 04103-000

Telefone: 5187-0418

São Paulo, 07 de novembro de 2022.

Ofício nº 1092/SVMA.G.AJ/2022

**ASSUNTO:** Ofício PJHURB nº 0318/22 - Autos 62.0279.0000558/2022-1 - 1º PJHURB Aprimoramento do instrumento da Transferência do Direito de Construir – TDC – no Município de São Paulo.**Referência:** Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 6027.2022/0010864-9.

Senhor Promotor,

Em atenção ao ofício acima referenciado, encaminhamos os esclarecimentos prestados desta Coordenação de Planejamento Ambiental –CPA (SVMA/CPA nº072144890), por meio da Informação Técnica 0528/DEAPT/2022 (072130148), elaborada pela Divisão de Estudos Ambientais e Planejamento Territorial - DEAPT.

Ademais, acrescenta-se a manifestação da Divisão de Implantação, Projetos e Obras - D I P O (073096315), da Coordenação de Gestão de Parques e Biodiversidade Municipal - CGPABI, sobre o assunto em tela.

Ao ensejo, renovamos nossos protestos de elevada estima e consideração.

**ROSELIA MIKIE IKEDA***Coordenadora da Coordenação de Planejamento Ambiental**Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente**SVMA/CPA***TAMIRES CARLA DE OLIVEIRA***Coordenadora da Coordenação de Gestão de Parques e Biodiversidade Municipal**Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente**SVMA/CGPABI*

Excelentíssimo Senhor

**ARTHUR ANTONIO TAVARES MOREIRA BARBOSA**

Promotor de Justiça de Habitação e Urbanismo da Capital

Ministério Público do Estado de São Paulo

Rua Riachuelo, nº 115 – 1º andar

São Paulo – SP - CEP: 01007-904

E-mail: pjhurb@mpsp.mp.br

RMI/TCO/SPS/iff



Tamires Carla de Oliveira

Coordenador(a) Geral

Em 08/11/2022, às 11:12.



Roselia Mikie Ikeda  
Coordenador(a) Geral  
Em 08/11/2022, às  
15:14.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **073370771** e o código CRC **10C4C623**.

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 6027.2022/0010864-9

SEI nº 073370771



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**

**SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE**

**Divisão de Estudos Ambientais e Planejamento Territorial**

Rua do Paraíso, nº 387, - Bairro Paraíso - São Paulo/SP - CEP 04103-000

Telefone:

**PROCESSO 6027.2022/0010864-9**

**Informação Técnica SVMA/CPA/DEAPT Nº 0528**

São Paulo, 14 de outubro de 2022.

**Informação Técnica 0528/DEAPT/2022**

Coordenadas 333.330 / 7.394.600

**Assunto: Ofício PJHURB nº 0318/22 – Autos 62.0279.0000558/2022-1 – 1º PJHURB**

**Aprimoramento do instrumento da Transferência do Direito de Construir no Município**

**DEAPT**

**Srª Diretora**

Em atenção ao solicitado no Encaminhamento SVMA/CPA/DEAPT nº 0282353 apresentamos a seguir informações, que temos conhecimento, sobre a aplicação da Transferência do Direito de Construir para implantação de parques propostos pelo PDE 2014 e preservação de área de propriedade particular de interesse ambiental.

Para alcançar os objetivos e diretrizes do Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres estabelecidos nos Art. 267 e Art. 268 do PDE 2014 é fundamental a utilização dos instrumentos de política urbana e gestão ambiental (Art. 89).

Nesse sentido, o PDE 2014 possibilita a aplicação da Transferência do Direito de Construir (TDC), por meio da transferência do potencial construtivo de imóveis urbanos privados ou públicos nos casos, da doação de imóveis para implantação dos parques propostos pelo PDE 2014 (Quadro 7) localizados na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana -MEQU (Art. 123, inciso III), e da preservação de áreas de propriedade particular, de interesse ambiental, localizadas na Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPAM), situadas na MEQU (Art. 123, inciso IV).

O primeiro caso da aplicação da TDC visando preservar os atributos naturais da área grafada como ZEPAM, onde se localiza o São Paulo Golf Club, foi sem a doação do imóvel (Processo Administrativo 2006-0.090.861-1). No segundo, a aplicação da TDC foi com doação dos imóveis necessários à implantação do Parque Augusta previsto no Quadro 7.

Há interessados em doar imóveis, por meio da utilização da TDC, para implantação de outros parques propostos pelo PDE 2014, quais sejam:

- 1- Parque Linear Itapaciúna (SEI 6068.2017/0000832-0), propõe a doação de oito imóveis, sendo que até o momento foram efetivadas as doações de três desses imóveis (SQL 170.194.0033-6, 170.194.0034-4 e 170.194.0032-8) e emitidas a Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência SMUL/DEUSO 005/21, com 6.619,20 m² passíveis de transferência; e a Declaração SMUL/DEUSO 006/21 com 2.721,60 m² passíveis de transferência. Não dispomos de informação se já houve a recepção dessas áreas passíveis de transferência por algum empreendimento.
- 2- Parque Urbano Vila Ema (SEI 6068.2019/0002951-8), propõe a doação de dois imóveis (SQL 102.099.0001-5 e 102.099.0015-5). Foi realizada análise quanto a avaliação do valor do imóvel e do impacto sobre as receitas FUNDURB.
- 3- Parque Urbano São Lucas/Linhas Corrente (PA 2015-0.260.736-7 / SEI 6066.2020/0001533-0), propõe a doação de um imóvel (SQL 118.342.0116-1). O referido processo eletrônico é de acesso restrito, não tendo sido possível obter informações sobre o andamento da proposta.
- 4- Parque Urbano Vila Ester/Sítio Niasi Chofi (PA 2016-0.021.672-9 / Obs: Não identificamos Processo Eletrônico), propõe a doação de um imóvel (SQL 075.025.0001-4). O Processo encontra-se na SVMA/DGD-G (atual Coordenação de Fiscalização Ambiental-CFA) e não dispomos de informações sobre o andamento da proposta.

Do ponto de vista do planejamento urbano e ambiental e da implementação do Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres, consideramos que há interesse público em implantar esses quatro parques, salientando que a municipalidade deve buscar formas de alcançar os objetivos e realizar as ações prioritárias definidas pelo PDE 2014, por meio da aplicação dos instrumentos de política urbana e de

R. SPOMA SVMA (0318/22) (8408613)

SEI 28 0001.01929/2022-73 100 11



gestão e ambiental, também previstos pelo PDE, como é o caso da TDC.

Contudo há que se avaliar a conveniência da municipalidade em receber os imóveis em doação, por meio da transferência do potencial construtivo, considerando a economicidade, inclusive quanto ao impacto na arrecadação e nos investimentos do Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB), e a capacidade de implantação imediata dos parques, assim que as titularidades dos imóveis sejam passadas para a prefeitura.

Por exemplo, a viabilidade de implantação do Parque Linear Itapaiúna, tão logo seja efetivada a doação dos imóveis, conta com a disponibilidade dos proprietários em também doar a instalação de equipamentos e estruturas de apoio para abertura do parque, sendo que esta ação converge com as diretrizes do Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres, quanto ao estímulo de parcerias entre os setores público e privado para implantação e manutenção dos espaços livres e áreas verdes (Art. 268-inciso VII).

Cabe destacar que deve ser avaliado não somente o valor que se deixa de arrecadar pelo pagamento da outorga onerosa, mas também a economia na aplicação de recursos do FUNDURB e do orçamento municipal para aquisição dos imóveis, a execução dos projetos e obras necessários à implantação dos parques previstos pelo PDE.

Reitera-se a importância em dispor da Transferência do Direito de Construir como instrumento para a consecução dos objetivos do Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres, devendo ser corrigidas as distorções que prejudiquem o equilíbrio na arrecadação e na aplicação de recursos orçamentários e do FUNDURB para a realização das ações prioritárias deste Sistema (Art. 288).



Hélia Maria Santa Bárbara Pereira  
Arquiteto(a)  
Em 14/10/2022, às 17:31.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador 072130148 e o código CRC 9EB3916D.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**

**SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE**

**Coordenação de Planejamento Ambiental**

Rua do Paraíso, nº 387, - Bairro Paraíso - São Paulo/SP - CEP 04103-000

Telefone:

**PROCESSO 6027.2022/0010864-9**

**Encaminhamento SVMA/CPA Nº 072144890**

São Paulo, 14 de outubro de 2022.

**SVMA/AJ/Ofícios - Sra Assessora**

Em atenção à solicitação, segue manifestação na Informação Técnica 0528 DEAPT/2022 (072130148).

**CGPABI - Sra Coordenadora**

Solicitamos complementar e/ou atualizar o contido na Informação Técnica (072130148).

Att



Roselia Mikie Ikeda  
Coordenador(a) Geral  
Em 14/10/2022, às  
18:15.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador 072144890 e o código CRC 42B74225.

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO****SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE****Divisão de Implantação, Projetos e Obras**

Rua do Paraíso, 387, - Bairro Paraíso - São Paulo/SP - CEP 04103-000

Telefone: (11) 5187-0121

**PROCESSO 6027.2022/0010864-9****Informação SVMA/CGPABI/DIPO Nº 073096315**

São Paulo, 01 de novembro de 2022.

**SVMA/CGPABI****Sra. Coordenadora**

Trata o presente de solicitação de esclarecimentos sobre a utilização do instrumento da Transferência do Direito de Construir (TDC) nesta Pasta, informando quantas execuções de TDC foram realizadas para viabilizar parques, bem como eventuais estudos de propostas em andamento.

Em Informação Técnica 0528 DEAPT/2022 (072130148), a CPA/DEAPT manifesta-se acerca do solicitado e em SED72144890, a Coordenação de Planejamento Ambiental (CPA) encaminha o processo a esta CGPABI para complementar e/ou atualizar o contido na referida informação.

Diante disso, e dentro das atribuições desta Divisão de Implantação, Projetos e Obras (DIPO), estabelecidas pelo Decreto nº 58.625/2019, informamos o que segue.

1. Quanto à utilização do instrumento para viabilizar parques que foram e estão sendo acompanhados por esta DIPO:

- Doação de imóvel para a implantação do Parque Augusta previsto no Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (Lei nº 16.050/2014). Neste caso, o processo de elaboração do projeto executivo, e a posterior execução da obra, se deu a partir de um acordo firmado em 2018 pela Prefeitura de São Paulo, Ministério Público e as incorporadoras proprietárias do terreno. Parte do cumprimento do acordo foi acompanhado por esta Divisão em SEI 6027.2018/0004351-5.

- Doação de imóvel para a implantação do Parque da Mooca: após a transferência, está sendo lavrado um Termo de Doação para execução de Levantamento Planialtimétrico Cadastral (LEPAC) e cercamento parcial da área, tratado em SEI 6027.2022/0011593-9.

- Doação de imóveis para a implantação do Parque Linear Itapauuna: após a transferência de alguns dos imóveis, foi celebrado um Termo de Cooperação para execução de Projeto e de obras para implantação de trecho do parque, tratado em SEI 6027.2022/0000037-6.

2. Quanto à implantação efetiva das áreas transferidas para a Prefeitura:

Reiteramos o exposto em Informação Técnica 0528 DEAPT/2022 (072130148) de que, para além de observada a economicidade para o Município, seja avaliada a capacidade de implantação imediata dos parques (desenvolvimento de projetos e execução de obras), assim que as titularidades dos imóveis sejam passadas para a prefeitura. Conforme observado na prática, considerando os preços públicos bem como os prazos de licitação e contratação, é desejável que os proprietários deem a instalação de equipamentos e estruturas de apoio para abertura do parque. Vale ressaltar, no entanto, que estes serviços devem ser acompanhados pela DIPO, além de atender às diretrizes, solicitações e referências estabelecidas pela referida Divisão, conforme os casos acima mencionados.

Sendo o que tínhamos para o momento, retornamos para prosseguimento.

**Isabella Maria Davenis Armentano****Diretora de DIPO | Implantação, Projetos e Obras****Isabella Maria Davenis Armentano****Diretor(a) de Divisão Técnica**

Em 03/11/2022, às 17:59.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador 073096315 e o código CRC 183F547C.

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO****SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA****Setor de Ofícios**

Rua Líbero Badaró, 346, 7.º andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01008-905

Telefone:

Ao

**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Rua Riachuelo, 115 - São Paulo - CEP 01007-904

**RESPOSTA AO OFÍCIO PJHURB nº 0315/22****ASSUNTO:** Aprimoramento do instrumento da Transferência do Direito de Construir – TDC – no Município de São Paulo.

Autos 62.0279.0000558/2022-1 - 1ª PJHURB

*Referência:* Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 6025.2022/0028723-2.

Excelentíssimo Sr. Promotor,

1. Em atenção ao ofício em epígrafe, e em virtude das condições relatadas pelo setor responsável (073900601 e 073771904), rogamos, *muito* respeitosamente, a dilação de prazo por 60 (sessenta) dias.
2. Aproveitamos o ensejo para renovar nossos votos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,



Danillo Nunes da Silva

Chefe de Gabinete

Em 21/11/2022, às 11:52.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **074138884** e o código CRC **C4FBC5F9**.**Referência:** Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 6025.2022/0028723-2

SEI nº 074138884

<http://processos.prefeitura.sp.gov.br> 62.0279.0000558/2022-1 074138884 2022/11/21 11:52



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**

**SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA**

**Departamento do Patrimônio Histórico - Gabinete**

Rua Líbero Badaró, 346, 10º andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01008-905

Telefone: 3397-0180

**PROCESSO 6025.2022/0028723-2**

**Encaminhamento SMC/DPH Nº 073900601**

**SMC|AJ|OFÍCIOS**

**Sr. Procurador**

Retornamos o presente, endossando o encaminhamento da Supervisão de Salvaguarda (SEI 073771904), que orienta que, devido às circunstâncias de extravio da correspondência eletrônica em SMC/AJ/OFÍCIOS e da servidora responsável pelos processos de TDC ingressar em férias, por 30 dias, a partir de 16/11/2022, sendo hoje, sugerimos que seja solicitado ao MPSP prorrogação do prazo de resposta, por 60 (sessenta) dias.

Cordialmente,

**Orlando Paixão**

**Diretor de Departamento**

**GAB|DPH|SMC|PMSP**



**Orlando Corrêa da Paixão**

**Diretor(a) de Departamento**

Em 17/11/2022, às 08:07.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **073900601** e o código CRC **72AD86B5**.

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO****SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA****DPH/Supervisão de Salvaguarda**

Rua Líbero Badaró, 346, 10º andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01008-905

Telefone: 3397-0203

**PROCESSO 6025.2022/0028723-2****Encaminhamento SMC/DPH-SS Nº 073771904****DPH-G****Sr. Diretor,**

Considerando o apontado no SEI 073651328 (prazo de resposta já expirado, em decorrência do extravio da correspondência eletrônica em SMC/AJ/OFÍCIOS) e da servidora responsável pelos processos de TDC ingressar em férias, por 30 dias, a partir de 16/11/2022, sendo hoje, portanto, o seu último dia efetivamente trabalhado, sugerimos que seja solicitado ao MPSP prorrogação do prazo de resposta, por 60 (sessenta) dias.

**Arq. Ricardo Vaz Guimarães de Rosis**

Supervisão de Salvaguarda

DPH | SMC

**Ricardo Vaz Guimarães de Rosis****Supervisor(a) Técnico(a)**

Em 11/11/2022, às 19:09.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **073771904** e o código CRC **E4824E1C**.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA URBANA**

**Assessoria Técnica e Jurídica**

Rua Quinze de novembro, 165, 2º andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01013-001

Telefone: (11) 3337-9998

São Paulo, 14 de dezembro de 2022.

**Ofício nº. 429/SIURB/ATAJ/2022**

**Ofício PJHURB nº 0418/22**

**Autos 62.0279.0000558/2022-1 - 1º PJHURB**

**Assunto:** Aprimoramento do instrumento da Transferência do Direito de Construir – TDC – no Município de São Paulo

**Referência:** Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 6022.2022/0006550-0.

Excelentíssimo Senhor Promotor de Justiça,

Por ordem do Senhor Secretário, em atenção ao contido no ofício em questão 074887285, servimo-nos do presente para acostar cópia das informações prestadas pelas divisões competentes desta Pasta 075459174, 075255662, 075035358, 075025004.

Aproveitamos a oportunidade para renovar protestos de elevada estima e consideração.

Permanecemos à disposição.

Atenciosamente,

Ao Exmo Senhor Promotor de Justiça

**ARTHUR ANTONIO TAVARES MOREIRA BARBOSA**

Ministério Público do Estado de São Paulo – MPSP

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE HABITAÇÃO E URBANISMO

Rua Riachuelo, nº. 115 – Centro – SP.

Endereço eletrônico: pjhurb@mpsp.mp.br; danielomenezes@mpsp.mp.br



Milena Borges Moreira Gobatti  
Chefe de Gabinete Substituto(a)  
Em 14/12/2022, às 19:18.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador 075588665 e o código CRC 1D80080B.

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 6022.2022/0006550-0

SEI nº 075588665

Ofício 14/12/2022 nº 075588665/2022-0006550-0





**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**

**SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA URBANA**

**Núcleo de Apoio Técnico à Gestão**

Rua Quinze de novembro, 165, 4º andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01013-001

Telefone: (11) 3100-1527

**PROCESSO 6022.2022/0006550-0**

**Informação SIURB/NATG Nº 075459174**

São Paulo, 13 de dezembro de 2022.

**Interessado.:** Ministério Público do Estado de São Paulo - MPSP

**Assunto.:** Ofício PJHURB nº 0418/22 - Autos 62.0279.0000558/2022-1 - 1ª PJHURB - Aprimoramento do instrumento da Transferência do Direito de Construir – TDC – no Município de São Paulo.

**CI/NÚCLEO DE ASSESSORIA - SIURB, Sr(a). Responsáveis,**

O núcleo de Planejamento da Assessoria de SIURB, com apoio da Coordenação de Planejamento – CPL, analisou as informações do presente e informa que não tem nada a acrescentar além das informações já apresentadas pelo NDAP 075255662.

**Emerson Reis de Souza**

**SIURB/NATG/Planejamento**



Emerson Reis de Souza  
Assistente Administrativo de Gestão  
Em 13/12/2022, às 09:56.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **075459174** e o código CRC **DFB59A4C**.

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO****SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA URBANA****Divisão de Projetos-Serviço de Expediente**

Rua Quinze de novembro, 165, 2º andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01013-001

Telefone: (11) 3337-9978

**PROCESSO 6022.2022/0006550-0****Informação SIURB/PROJ-3001 Nº 075255662**

São Paulo, 08 de dezembro de 2022.

SIURB/PROJ-G

SR DIRETOR

Trata a inicial ,Of. PJHURB nº0418/22 que reitera o of. anterior PJHURB nº316/22 do aprimoramento do Direito de Construir no Município de São Paulo no âmbito da SIURB , em especial na hipótese de utilização do TDC em caso de doação ou desapropriação amigável de imóveis de particulares para viabilizar obras da SIURB ,e informar quantas execuções de TDC já teriam sido realizadas na viabilização destas obras viárias ,e se haveria efetivo interesse público envolvido.

O NDAP (075025004) considerou pertinente a materialização do T.D.C. em futuras obras públicas,ressaltando que não há registro do andamento de propostas para a materialização de utilização do instrumento.

A DIRETORIA de OBRAS (075035358) também manifestou-se informando que não utiliza o referido instrumento de Transferencia do Direito de Construir na execução de obras públicas.

No âmbito de PROJ -3 não utilizamos o instrumento do Direito de Construir na elaboração dos novos estudos de projetos de lei, e de projetos viários em geral incluindo aqueles integrantes do Plano Rodoviário do Município, mas consideramos oportuna sua futura utilização para abreviar custos e prazos de obras viárias ,obras de arte e de drenagem na SIURB.



José Roberto Copenhagen Feld

Assessor(a) Técnico(a) III

Em 08/12/2022, às 15:21.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **075255662** e o código CRC **231ED562**.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**

**SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA URBANA**

**Superintendência de Obras Viárias**

Rua Quinze de novembro, 165, 1º andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01013-001

Telefone: (11) 3337-9705

**PROCESSO 6022.2022/0006550-0**

**Encaminhamento SIURB/OBRAS Nº 075035358**

São Paulo, 06 de dezembro de 2022.

**Interessado.:** Ministério Público do Estado de São Paulo - MPSP

**Assunto.:** Ofício PJHURB nº 0418/22 - Autos 62.0279.0000558/2022-1 - 1º PJHURB - Aprimoramento do instrumento da Transferência do Direito de Construir – TDC – no Município de São Paulo.

**SIURB/CI /NÚCLEO DE ASSESSORIA**

**Senhora Assessora**

Retornamos o presente com a devida ciência do contido no Ofício PJHURB nº 0418/22 - Autos 62.0279.0000558/2022-1 - 1º PJHURB (074887285), encaminhado pelo Ministério Público do Estado de São Paulo, cujo escopo é " Aprimoramento do instrumento da Transferência do Direito de Construir – TDC – no Município de São Paulo, informamos ainda que esta Diretoria de Obras e Manutenção não utiliza os serviços inerentes ao escopo.

Atenciosamente

**Engenheiro Reinaldo Amad Meira**  
**Diretor de Departamento Técnico**  
**SIURB/OBRAS**



**Reinaldo Amad Meira**  
**Diretor(a) de Departamento Técnico**  
Em 07/12/2022, às 16:42.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **075035358** e o código CRC **E821367F**.

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO****SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA URBANA****Núcleo de Desapropriações e Áreas Públicas**

Rua Quinze de novembro, 165, 4º andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01013-001

Telefone: (11) 3337-9850

**PROCESSO 6022.2022/0006550-0****Informação SIURB/NDAP Nº 075025004**

São Paulo, 06 de dezembro de 2022.

À

**SIURB/CI/NUCLEO DE ASSESSORIA**

Sr. Responsável,

**Interessado.:** Ministério Público do Estado de São Paulo - MPSP**Assunto.:** Ofício PJHURB nº 0418/22 - Autos 62.0279.0000558/2022-1 - 1º PJHURB - Aprimoramento do instrumento da Transferência do Direito de Construir – TDC – no Município de São Paulo.

Em atenção ao Ofício PJHURB nº 0418/22, doc. 074887285, cumpre a este Núcleo destacar que entende pertinente a utilização do instrumento de Transferência do Direito de Construir para casos futuros, bem como esclarecer que até a presente data, não se utilizou da TDC para a viabilização dos melhoramentos executados, e que por ora não há propostas em andamento para a materialização do instituto.

No mais, sugerimos s.m.j. o encaminhamento para o Núcleo de Planejamento e Projetos para ciência e eventual manifestação.

Atenciosamente.



Eliseu Aparecido Netto  
Assessor(a) Técnico(a) II  
Em 06/12/2022, às 09:31.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **075025004** e o código CRC **4D73151A**.



**SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA**

Telephone:

São Paulo, 19 de janeiro de 2023.

A<sub>0</sub>

Rua Riachuelo, 115 - São Paulo - CEP 01007-904

*Referência:* Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 6025.2022/0028723-2.

Excelentíssimo Sr. Promotor.

1. Em atenção ao Ofício em epígrafe, o qual requer informações e esclarecimentos sobre "como se dá a fiscalização do cumprimento do Compromisso firmado por proprietário de imóvel tombado para restauração e conservação do bem imóvel (artigo 3º da Resolução nº 123/CONPRESP/2015) e se o acordo abrange a manutenção de tal bem por determinado período", encaminhamos para ciência os pareceres produzidos pelo órgão técnico responsável (DPH).
2. Permanecemos à disposição para eventuais esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,



**Rogério Custódio de Oliveira**  
Chefe de Gabinete  
Em 20/01/2023, às 16:41.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **077353047** e o código CRC **E512F87C**.

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 6025.2022/0028723-2

SEI n° 077353047



**Informação SMC/DPH-NPRC Nº 076627990**

Denise Puertas de Araújo  
Arquiteta e Urbanista  
Núcleo de Projeto, Restauro e Conservação  
Supervisão de Salvaguarda  
DPH | SMC | PMSP



Denise Puertas de Araújo  
Arquiteto(a)  
Em 04/01/2023, às 14:28.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **076627990** e o código CRC **8AAEEA05**.

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO****SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA****DPH/Supervisão de Salvaguarda**

Rua Líbero Badaró, 346, 10º andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01008-905

Telefone: 3397-0203

**PROCESSO 6025.2022/0028723-2****Encaminhamento SMC/DPH-SS Nº 076804771****DPH-G****Sr. Diretor,**

Em atenção ao requerido pelo MPSP na inicial (SEI 073647838), encaminhamos o presente endossando a manifestação técnica do DPH-NPRC constante do SEI 076627990, no entanto, propondo alteração na redação do último parágrafo, conforme segue:

Pede o MP para que seja esclarecido como se dá a fiscalização do cumprimento de Compromisso firmado por proprietário de imóvel tombado para restauração e conservação do bem imóvel (artigo 3º da Resolução nº 23/CONPRESP/2015) e se o acordo abrange a manutenção de tal bem por determinado período.

O artigo 3º da Resolução nº 23/Conpresp/2015 trata dos casos de transferência de direito de construir em que, não havendo bom estado de conservação do imóvel tombado e não tendo o proprietário condições financeiras para custear o desenvolvimento de projeto de intervenção e/ou obras necessárias, é firmado um Termo de Compromisso junto ao CONPRESP (Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo) para que, com os recursos obtidos com a venda do potencial construtivo, o proprietário arque com os valores de projetos e obras necessários para que o bem atinja o bom estado de conservação e preservação. Em relação à fiscalização do cumprimento do Termo de Compromisso firmado, ela se dá a partir do controle dos prazos que são estabelecidos no próprio Termo (como 120 dias contados da primeira transferência de potencial construtivo para protocolar projeto de restauração e 120 dias contados a partir da aprovação deste projeto para iniciar as obras) e do prazo de realização da obra, variável em cada caso dadas as necessidades particulares, mas aprovado dentro do cronograma de execução que é protocolado junto com o projeto. Nesta fiscalização e nos casos em que o potencial construtivo é transferido em parcelas, a SMUL (Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento) também é parceira nesta fiscalização, na medida em que antes de emitir certidões de transferência de potencial construtivo, entra em contato com o DPH (Departamento do Patrimônio Histórico) para saber se o Termo de Compromisso está sendo cumprido. Havendo descumprimento, o requerente não obtém autorização para transferir saldos restantes, devendo primeiro resolver as pendências constatadas. Por fim, terminadas as obras e entregue o relatório, assinado por profissional responsável, a orientação é de que seja feita uma vistoria para que se constate se o que foi entregue confere com o projeto e soluções pactuadas.

Por fim, resta informar que o acordo não abrange a manutenção do bem por determinado período, visto que a manutenção de qualquer bem tombado é entendida como obrigação permanente do seu proprietário, tenha ele transferido ou não o potencial construtivo do imóvel. Contudo, de forma a criar uma mentalidade de preservação e orientar proprietários e possuidores a conservarem o bem tombado de maneira adequada, um dos documentos exigidos junto com o projeto de restauração é o Plano de Manutenção Permanente, que deve apresentar medidas de manutenção, forma como devem ser executadas e sua periodicidade, em consonância com o estabelecido no artigo 8º da Resolução nº 23/Conpresp/2015.



Arg. Ricardo Vaz Guimarães de Rosis  
Supervisão de Salvaguarda  
DPH | SMC



Ricardo Vaz Guimarães de Rosis  
Supervisor(a) Técnico(a)  
Em 09/01/2023, às 13:44.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **076804771** e o código CRC **C3E3393A**.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**

**SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA**

**Departamento do Patrimônio Histórico - Gabinete**

Rua Líbero Badaró, 346, 10º andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01008-905

Telefone: 3397-0180

**PROCESSO 6025.2022/0028723-2**

**Encaminhamento SMC/DPH Nº 076830440**

**SMC|AJ|OFÍCIOS**

**Sr. Assessor Jurídico**

Em atenção ao encaminhamento 073651328, retornamos o presente, endossando a manifestação técnica da Supervisão de Salvaguarda (076804771) para prosseguimento.

Atenciosamente,

**Orlando Paixão**

**Diretor de Departamento**

**GAB|DPH|SMC|PMSP**



**Orlando Corrêa da Paixão**

**Diretor(a) de Departamento**

Em 09/01/2023, às 20:55.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **076830440** e o código CRC **ACC581BF**.

Recebido em 09/01/2023 às 20:55:00 por SMC/DPH/0028723-2 / 01



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**

**SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA**

**Setor de Ofícios**

Rua Líbero Badaró, 346, 7.º andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01008-905

Telefone:

Ao

**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Rua Riachuelo, 115 - São Paulo - CEP 01007-904

**RESPOSTA AO OFÍCIO PJHURB nº 1001/23**

**ASSUNTO:** Aprimoramento do instrumento da Transferência do Direito de Construir – TDC – no Município de São Paulo - Autos 62.0279.0000558/2022-1 - 1ª PJHURB

*Referência:* Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 6025.2022/0028723-2.

Excelentíssima Sra. Promotora de Justiça,

1. Em atenção ao Ofício em epígrafe, encaminhamos para ciência os pareceres produzidos pelo órgão técnico responsável (DPH).
2. Permanecemos à disposição para eventuais esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,



Rogério Custódio de Oliveira  
Chefe de Gabinete  
Em 06/03/2023, às 15:33.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **079424007** e o código CRC **E11E9BA4**.

*Referência:* Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 6025.2022/0028723-2

SEI nº 079424007

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO****SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA****DPH/Núcleo de Projeto, Restauro e Conservação**

Rua Líbero Badaró, 346, 10º andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01008-905

Telefone: 3397-0209

**PROCESSO 6025.2022/0028723-2****Encaminhamento SMC/DPH-NPRC Nº 078592825**

São Paulo, 15 de fevereiro de 2023

**Supervisão de Salvaguarda****Sr. Supervisor**

Encaminho o presente com manifestação da arquiteta Denise Puertas na Informação 078131445 em relação aos questionamentos contidos no Ofício PJHURB 1001/23 (077621393) com vistas ao aprimoramento do instrumento da Transferência do Direito de Construir no Município de São Paulo.

Conforme indicado anteriormente na Informação (076627990) indicamos que o Termo de Compromisso é dado pelo artigo 3º da Resolução 23/conpresp/15 vinculando a liberação prévia para a transferência de potencial construtivo à execução de projeto e obras e na condição onde o interessado declare hipossuficiência de recursos para a realização das mesmas. Para a conclusão do contrato do Termo de Compromisso, o interessado deve comprovar a execução das obras através da apresentação de relatório técnico seguido de vistoria deste setor resultando na emissão de atestado comprobatório do bom estado de conservação.

Desta forma, considerando que o imóvel já alcançaria estado suficiente de conservação que não se degradaria em curto espaço de tempo, a execução do plano de manutenção estaria restrita às tarefas rotineiras que dispensariam sua fiscalização e novas intervenções que já não estivessem ali descritas demandariam novas aprovações neste DPH-CONPRES.

Dado que a conservação do imóvel tombado é dever de qualquer proprietário e as condições que os imóveis tem de apresentar para receber o Atestado de Conservação, consideramos s.m.j. que o acompanhamento dos imóveis que se utilizaram de tal benefício deve ser o mesmo para os demais bens protegidos, através de plano mais amplo de salvaguarda dos bens tombados.

**Obs.:A validação deste documento está condicionada à aprovação da diretoria do DPH e/ou do CONPRES**

**Diego Brentegani Barbosa**

Arquiteto e Urbanista  
coord. Núcleo de Projeto, Restauro e Conservação  
Supervisão de Salvaguarda  
DPH | SMC | PMSP



Diego Brentegani Barbosa  
Arquiteto(a)  
Em 15/02/2023, às 15:29.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **078592825** e o código CRC **947CB6FD**.

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO****SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA****DPH/Supervisão de Salvaguarda**

Rua Líbero Badaró, 346, 10º andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01008-905

Telefone: 3397-0203

**PROCESSO 6025.2022/0028723-2****Encaminhamento SMC/DPH-SS Nº 078808639****DPH-G****Sra. Assessora Mariana Sato,**

Em atenção ao requerido pelo MPSP no Ofício PJHURB nº 1001/23 (SEI 077621393), em especial *"informe a respeito da viabilidade de realização de fiscalização da manutenção do bem imóvel por determinado período, especialmente em casos de imóveis cuja transferência do direito de construir está vinculada à execução de obras em razão de Compromisso firmado entre o proprietário e o Poder Público Municipal"*, encaminhamos o presente com as informações prestadas pelo DPH-NPRC (SEI 078131445 e 078592825), compiladas a seguir:

Em complementação ao já informado anteriormente no SEI 076804771, esclarecemos que a conclusão do acompanhamento do Termo de Compromisso pelo DPH/CONPRESP se dá com, finalizadas as obras, a emissão do Atestado das Condições de Preservação, requerido pelo compromissário mediante a apresentação de relatório técnico e fotográfico detalhado demonstrando as boas condições de conservação e preservação do bem, elaborado por profissional legalmente habilitado com Registro/Anotação de Responsabilidade Técnica - RRT/ART, seguido de vistoria de constatação deste órgão, a fim de verificar se as informações prestadas são verdadeiras.

As ações previstas no Plano e Programa de Manutenção Permanente do imóvel são todas rotineiras e de baixa complexidade, tais como limpeza de calhas, ladrilhos, manutenção de esquadrias, dobradiças, ferragens e outros, feitas cotidianamente, de modo que s.m.j. não demandam e/ou justificam fiscalização e acompanhamento do órgão de preservação. Como já registrado no SEI 076804771, seu intuito é *"criar uma mentalidade de preservação e orientar proprietários e possuidores a conservar o bem tombado de maneira adequada"*, por meio de uma espécie de "manual do usuário", contendo as ações necessárias, forma como devem ser executadas e sua periodicidade.

Por fim, esclarecemos que o DPH possui uma política de acompanhamento e salvaguarda dos bens tombados, limitada à escassez do seu corpo técnico, mediante a realização de vistorias de acordo com a demanda (emissão de atestados, conforme já mencionado, análises de intervenções - projetos e obras, apuração de denúncias, determinações judiciais, procedimentos instaurados pelo MPSP, MPF, CGM, TCM e outros).

**Arq. Ricardo Vaz Guimarães de Rosis**

Supervisão de Salvaguarda

DPH | SMC

**Ricardo Vaz Guimarães de Rosis****Supervisor(a) Técnico(a)**

Em 22/02/2023, às 11:04.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **078808639** e o código CRC **A8D89F74**.





**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**

**SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA**

**Departamento do Patrimônio Histórico - Gabinete**

Rua Líbero Badaró, 346, 10º andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01008-905

Telefone: 3397-0180

**PROCESSO 6025.2022/0028723-2**

**Encaminhamento SMC/DPH Nº 078845225**

SMC | AJ | Ofícios

Sr. Procurador

Conforme entendimento, encaminhamos para apreciação nos termos da manifestação de DPH-SS (078808639), para prosseguimento.

Atenciosamente,

Mariana Sato  
Assessora Técnica  
SMC | DPH-G



Mariana da Silva Sato  
Assessor(a) Técnico(a) III  
Em 22/02/2023, às 17:19.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **078845225** e o código CRC **2B0B5C17**.



22/03/2023 10:55

SEI/PMSP - 080168798 - Ofício

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO****SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO****Assessoria Jurídica**

Rua São Bento - nº 405, 22º andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01011-100

Telefone:

São Paulo, 17 de março de 2023.

**Ofício nº 183/2023/SEHAB**

**ASSUNTO:** Ofício PJHURB Nº 1056/23 - Autos nº 62.0279.0000558/2022-1 - 1ª PJ - "Aprimoramento do instrumento da Transferência do Direito de Construir – TDC – no Município de São Paulo".

**Referência:** Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 6014.2022/0002676-5.

**Ilustríssimo Senhor Promotor de Justiça,**

Em atenção ao Ofício PJHURB 1056/23, sirvo-me do presente para encaminhar as informações prestadas pela Coordenadoria de Regularização Fundiária (SEHAB/CRF) em SEI 080153649, no sentido de que a regulamentação do artigo 64 da Lei nº 17.734/22 esta sendo tratada através de minuta de decreto em trâmite no âmbito do processo SEI 6014.2023/0000424-0, sendo que atualmente encontra-se em análise perante a Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL).

Aproveito o ensejo para apresentar protestos de elevada e distinta consideração.

Ilustríssimo Senhor Promotor de Justiça

**ARTHUR ANTÔNIO TAVARES MOREIRA BARBOSA****MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Primeira Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo

Rua Riachuelo, 115 - Centro

São Paulo/SP - CEP 01007-904

**Carlos Alberto Silva****Chefe de Gabinete**

Em 22/03/2023, às 09:43.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **080168798** e o código CRC **AA4F17A7**.

**Referência:** Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 6014.2022/0002676-5

SEI nº 080168798

22/03/2023 10:55

SEI/PMSP - 080153649 - Encaminhamento

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO****SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO****Coordenadoria de Regularização Fundiária**

Rua São Bento, 405, 9º andar - Sala 94 - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01011-100

Telefone: 3322-4601

**PROCESSO 6014.2022/0002676-5****Encaminhamento SEHAB/CRF Nº 080153649****SEHAB/AJ****Sra. Assessora,**

Em atenção ao solicitado (079058553), informamos que a regulamentação do artigo 64 da Lei nº 17.734/22 esta sendo tratada através de minuta de decreto em tramite perante o SEI 6014.2023/0000424-0.

**Ricardo Luiz Alvarez Ferreira****Coordenador(a) Geral**

Em 17/03/2023, às 15:03.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **080153649** e o código CRC **2E5CAC8B**.

Criado por d563333, versão 4 por d681149 em 17/03/2023 15:02:46.