



PROCESSO	-
INTERESSADO	Ministério Público do Estado de São Paulo – MP/SP
ASSUNTO	Posicionamento sobre aplicação da Transferência do Direito de Construir - TDC

DELIBERAÇÃO Nº 60/2022 – CPUAT-CAU/SP

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 Battaus, 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.

André Ferreira de Magalhães
Assistente Administrativo do CAU/SP



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 distorções¹ 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,² 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.

¹ 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.

² 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.