



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

DELIBERAÇÃO Nº 37/2022 – CPC-CAU/SP

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.

André Ferreira de Magalhães
Assistente Administrativo do CAU/SP



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

RELATÓRIO

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



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 m² passíveis de transferência, cuja venda parcial (até março de 2022) já gerou quase 160.000 m² 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