

**TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE
CONSTRUIR EM SÃO PAULO:
Concepção e gestão no contexto do
mercado de direitos de construir**

FLAVIA TALIBERTI PERETTO

REGULAMENTAÇÃO DA TDC NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

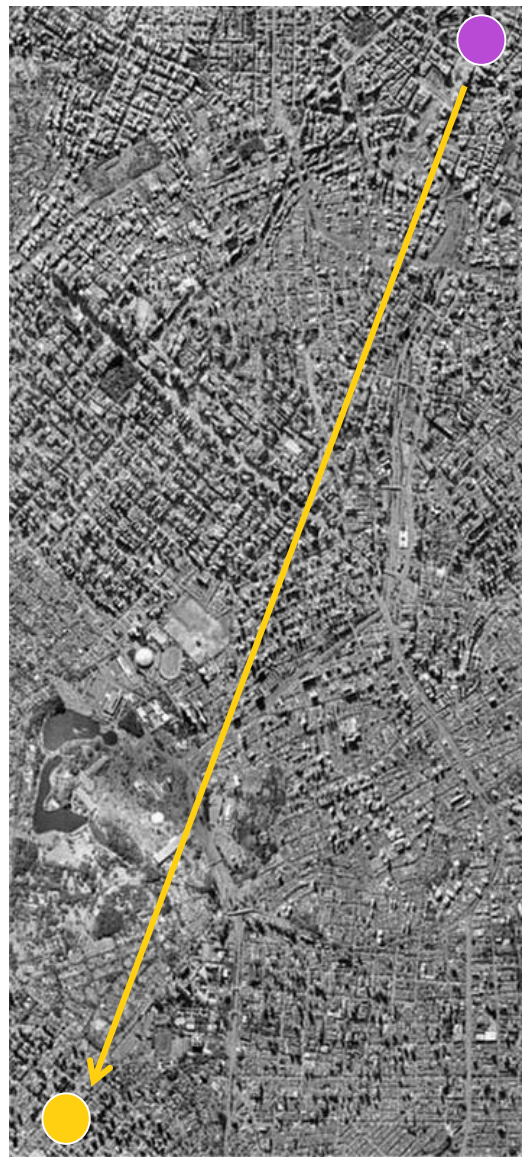
- — **1973** Plano de Chicago – *Space Adrift*
- — **1974** Primeiro levantamento desenvolvido pela Cogep de imóveis de significado cultural.
- — **1975** Criação das zonas de uso especial **Z8-200** (Lei Municipal nº 8.328/75)
- — **1984** São Paulo: Lei da Transferência do Direito de Construir para **Z8-200** (Lei nº 9.725/84)
- — **1997** São Paulo: **Operação Urbana Centro** (Lei nº 12.349/97)
- — **2001** Brasil: TDC no **Estatuto da Cidade** (Lei nº 10.257/01)
- — **2002** São Paulo: TDC como parte da **política urbana** municipal. (PDE - Lei nº 13.430/02)
- — **2004** – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS - Lei nº 13.885/04)
- — **2014** São Paulo: Plano Diretor Estratégico (PDE - Lei nº 16.050/14)
- — **2015** – Resolução 23/**CONPRESP**/2015
- — **2016** – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS - Lei nº 16.402/16)
Decreto nº 57.536/16 e NP. 59.00 (SP Urbanismo)

CONCEITO DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

IMÓVEL CEDENTE



IMÓVEL RECEPTOR



EQUIDADE ENTRE OS PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEIS URBANOS

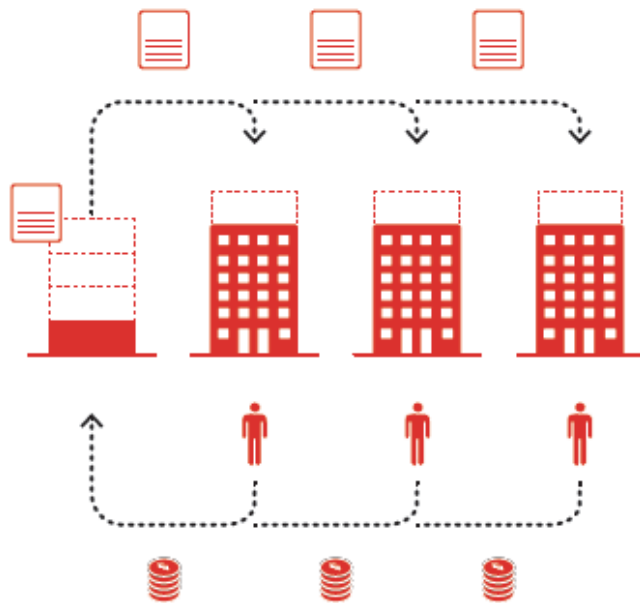
Por restrições em função do interesse público da cidade em preservar um imóvel de valor cultural, o seu proprietário pode transferir o potencial construtivo para outro imóvel.

PROCEDIMENTO DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

DOCUMENTOS EMITIDOS PELA PREFEITURA PARA A EFETIVAÇÃO DA TDC:

 Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência

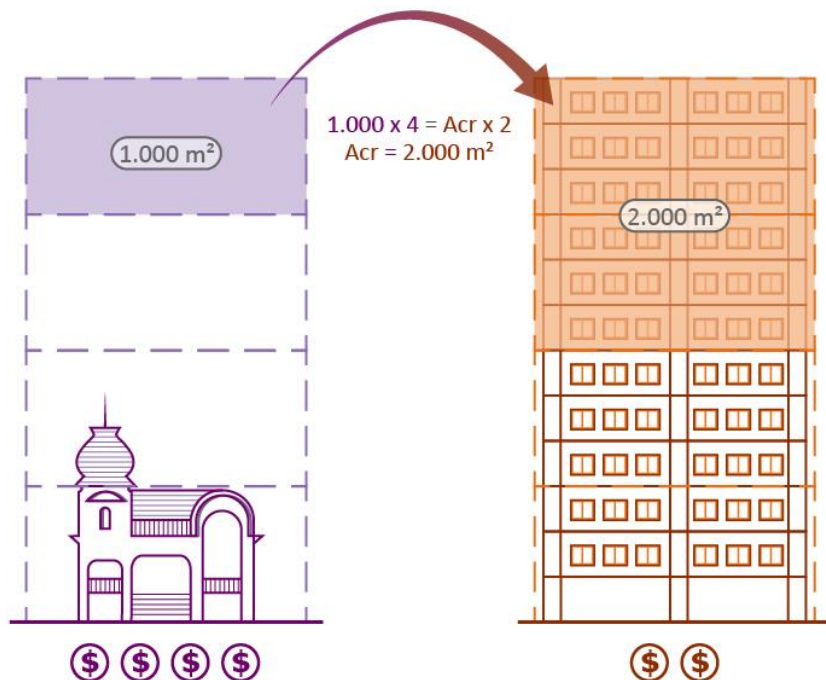
 Certidão de Transferência de Potencial Construtivo



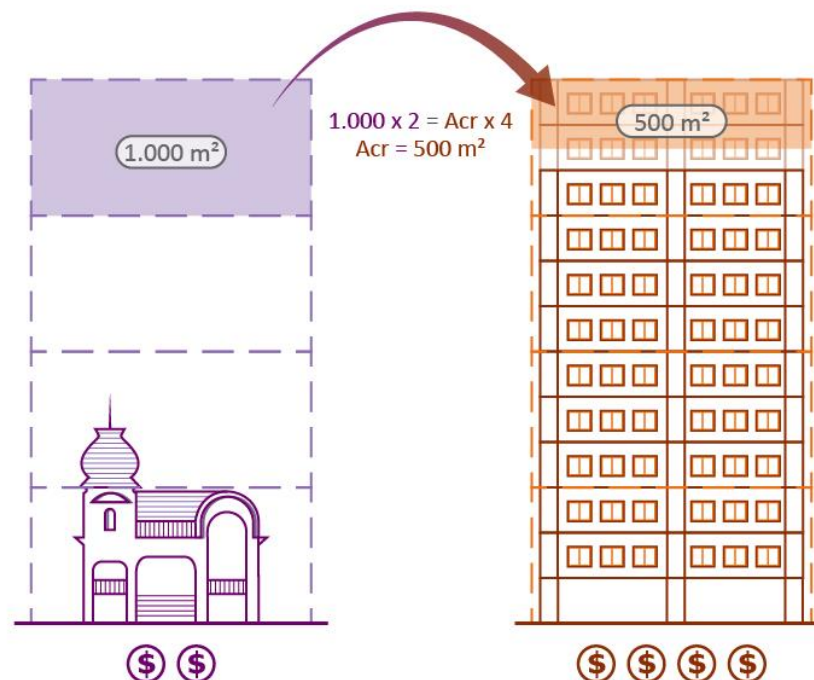
Uma Declaração pode gerar mais de uma Certidão até que se **esgote** todo o potencial construtivo transferível do imóvel tombado.

PROCEDIMENTO DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

CÁLCULO DE EQUIVALÊNCIA



Cenário A



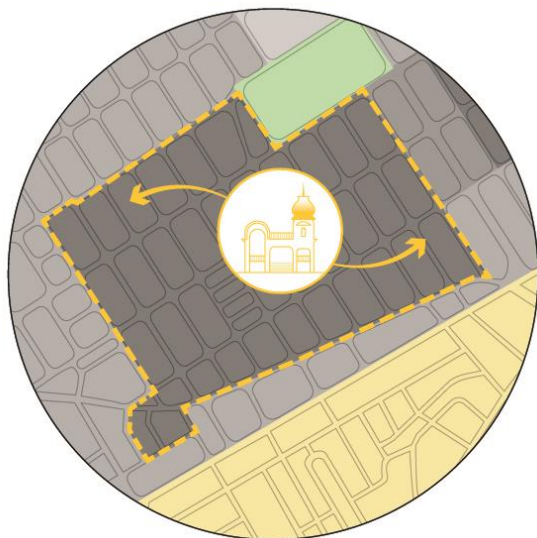
Cenário B

A ESTRÉIA DA TDC NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

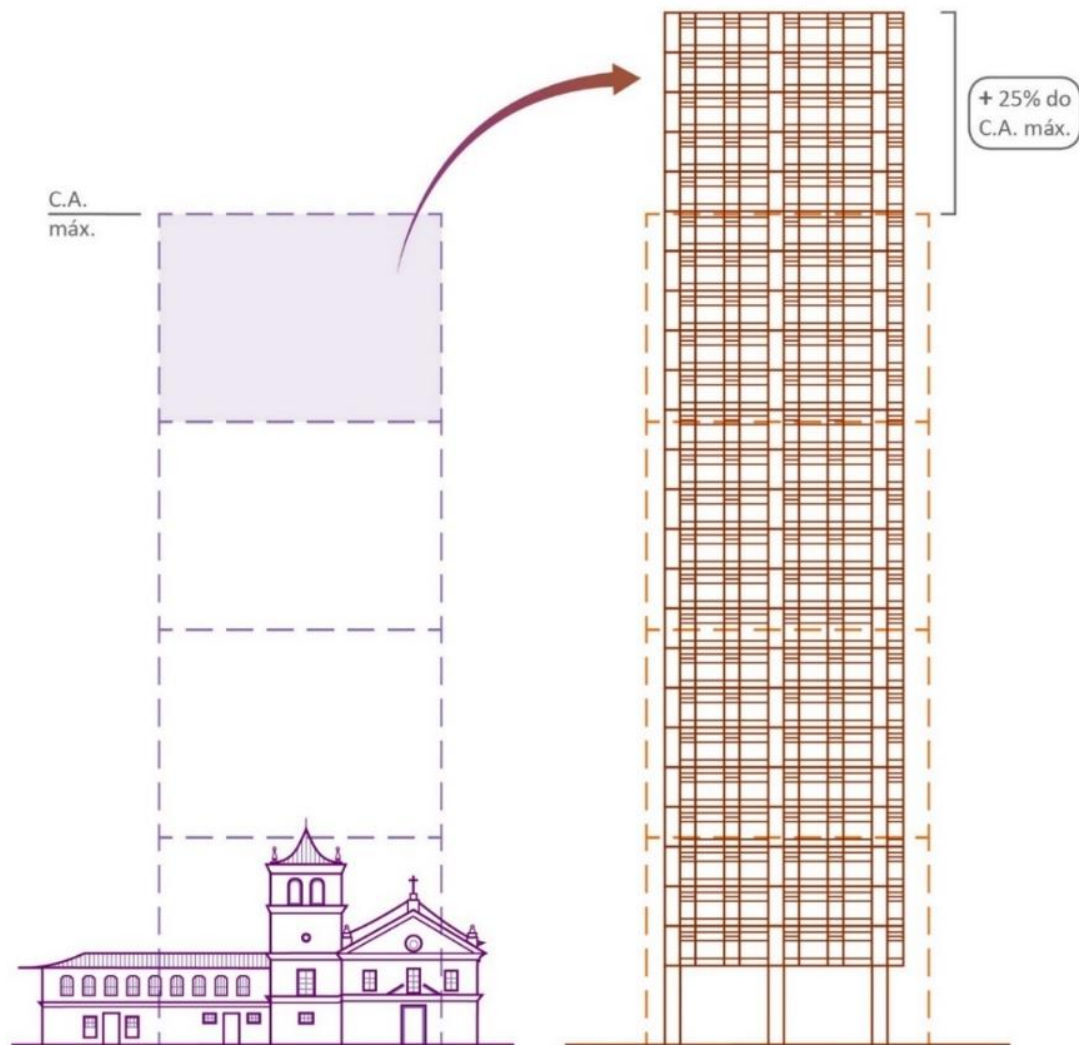


LEI Nº 9.725/1984

- Permitida exclusivamente para imóveis de valor cultural – Z8-200;
- Imóveis receptores localizados na zona de uso lindeira do bem protegido;
- Não tinha cálculo de equivalência.



Território receptor.



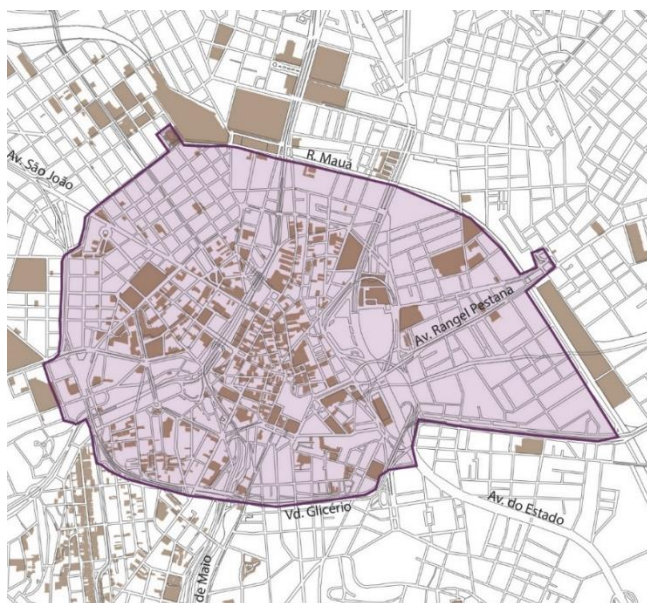
OPERAÇÃO URBANA CENTRO



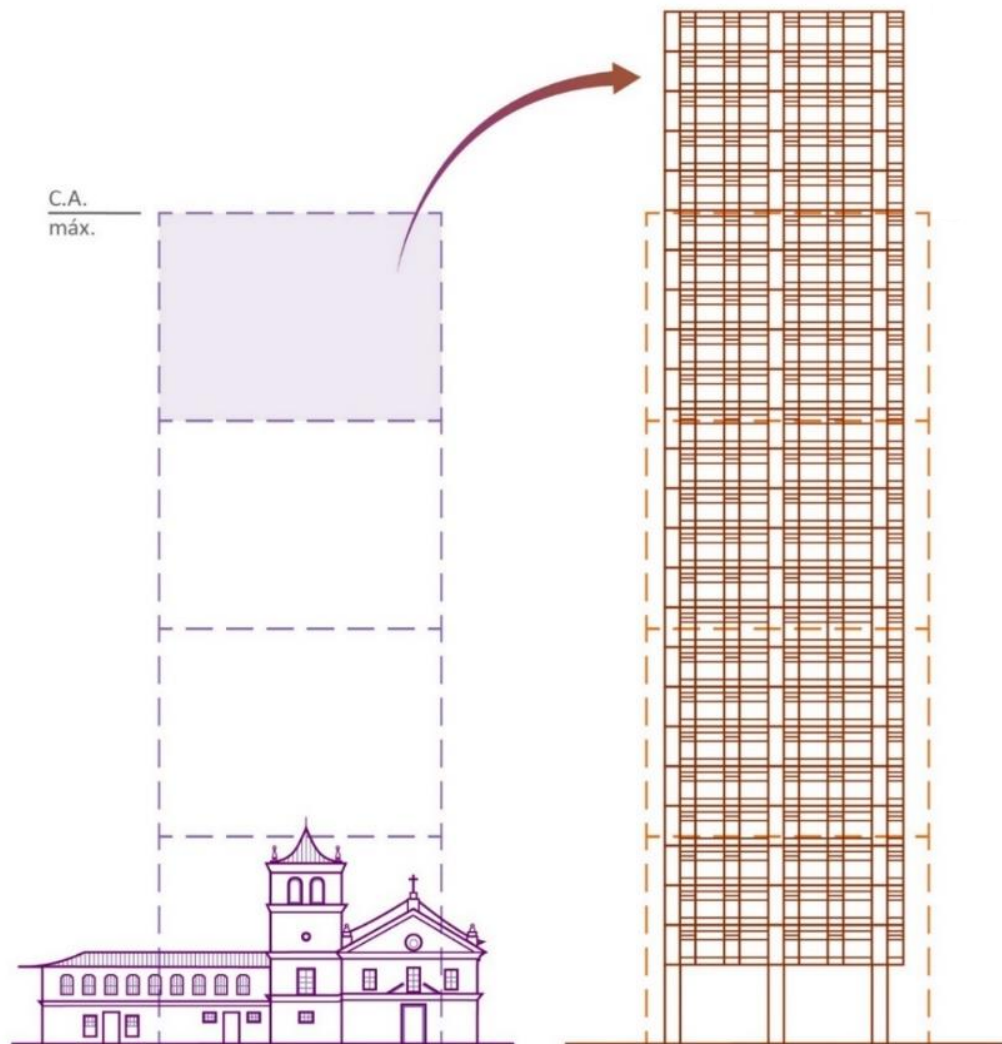
LEI Nº 12.349/1997

ART. 7º

- Permitida para imóveis de valor cultural (e áreas verdes e livres);
- Imóveis receptores localizados dentro ou fora do perímetro da OU Centro;
- Tem cálculo de equivalência.



OU Centro e imóveis tombados da região.



A TDC NA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – 2002 e 2004

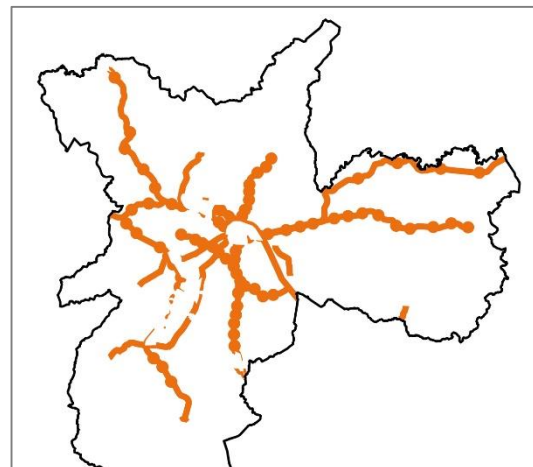


TDC NO ESTATUTO DA CIDADE
LEI Nº 10.257/2001, ART. 35

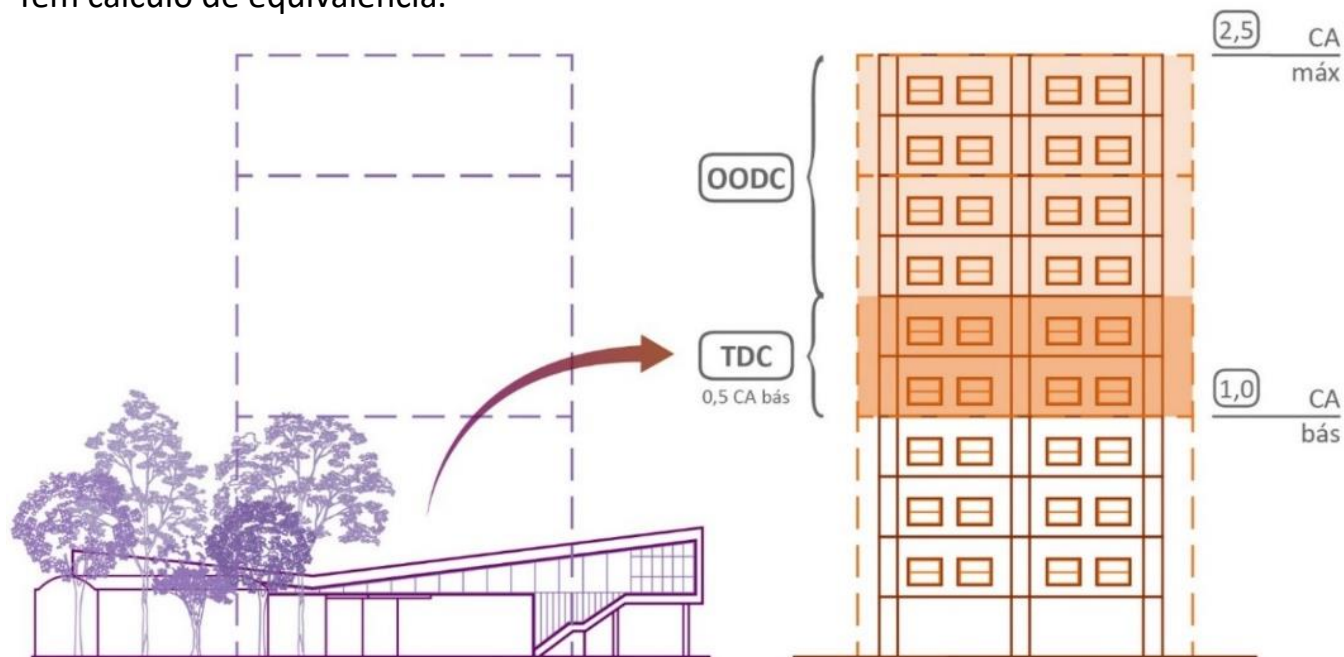


PDE - LEI Nº 13.430/2002
LPUOS – LEI Nº 13.885/2004

- Várias finalidades, além da preservação cultural;
- Imóveis receptores localizados numa maior área do território municipal;
- Tem cálculo de equivalência.



Território receptor.



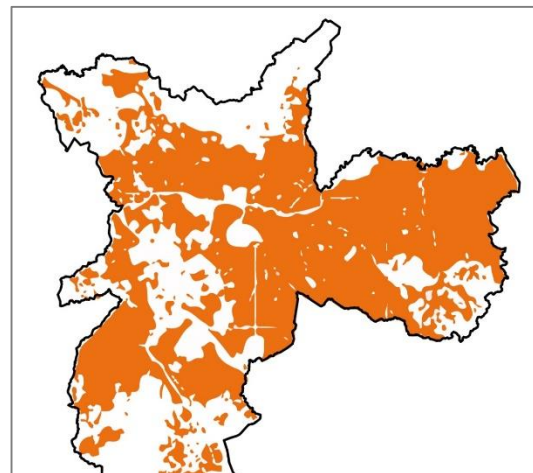
A TDC NA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – 2014 e 2016



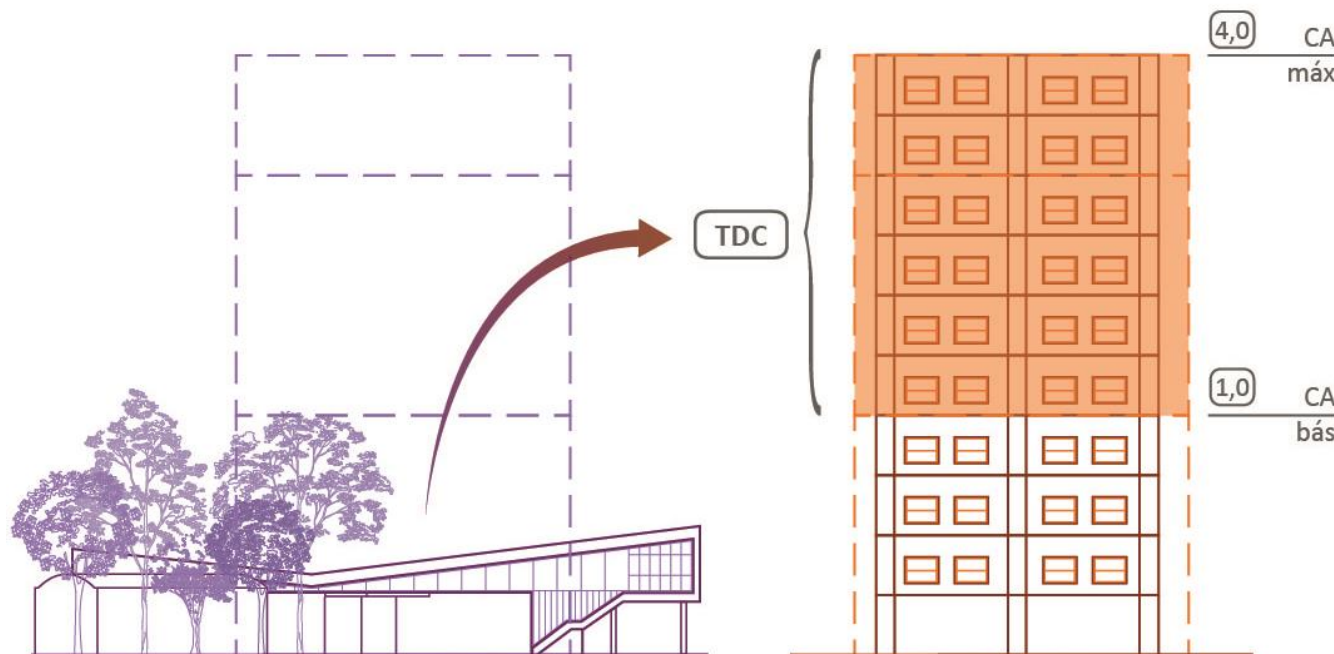
PDE - LEI Nº 16.050/2014

LPUOS – LEI Nº 16.402/2016

- Aumento nas finalidades do instrumento;
- Imóveis receptores localizados em quase toda a Macrozona Urbana;
- Alteração no cálculo de equivalência;
- Vinculação com o estado de conservação do bem preservado.



Território receptor.



A TDC NA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – 2014 e 2016

PDE/02 + LPUOS/04

- CAs básicos maiores do que 1,0
- Majoração do CA básico – “Fórmula de Adiron”

- Estoque de potencial construtivo adicional por Distrito
- Limitação da aplicação da TDC por empreendimento
- Menor território receptor

PDE/14 + LPUOS/16

- CA básico único e igual a 1,0 para toda a Zona Urbana
- Sem possibilidade de majoração de CA básico

- Não existem mais estoques por Distrito
- 100% da área adicional via TDC
- Aumento no território receptor

A TDC NA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – 2014 e 2016

PDE/02 + LPUOS/04

- CAs básicos maiores do que 1,0
- Majoração do CA básico – “Fórmula de Adiron”

- Estoque de potencial construtivo adicional por Distrito
- Limitação da aplicação da TDC por empreendimento
- Menor território receptor

PDE/14 + LPUOS/16

- CA básico único e igual a 1,0 para toda a Zona Urbana
- Sem possibilidade de majoração de CA básico

- Não existem mais estoques por Distrito
- 100% da área adicional via TDC
- Aumento no território receptor



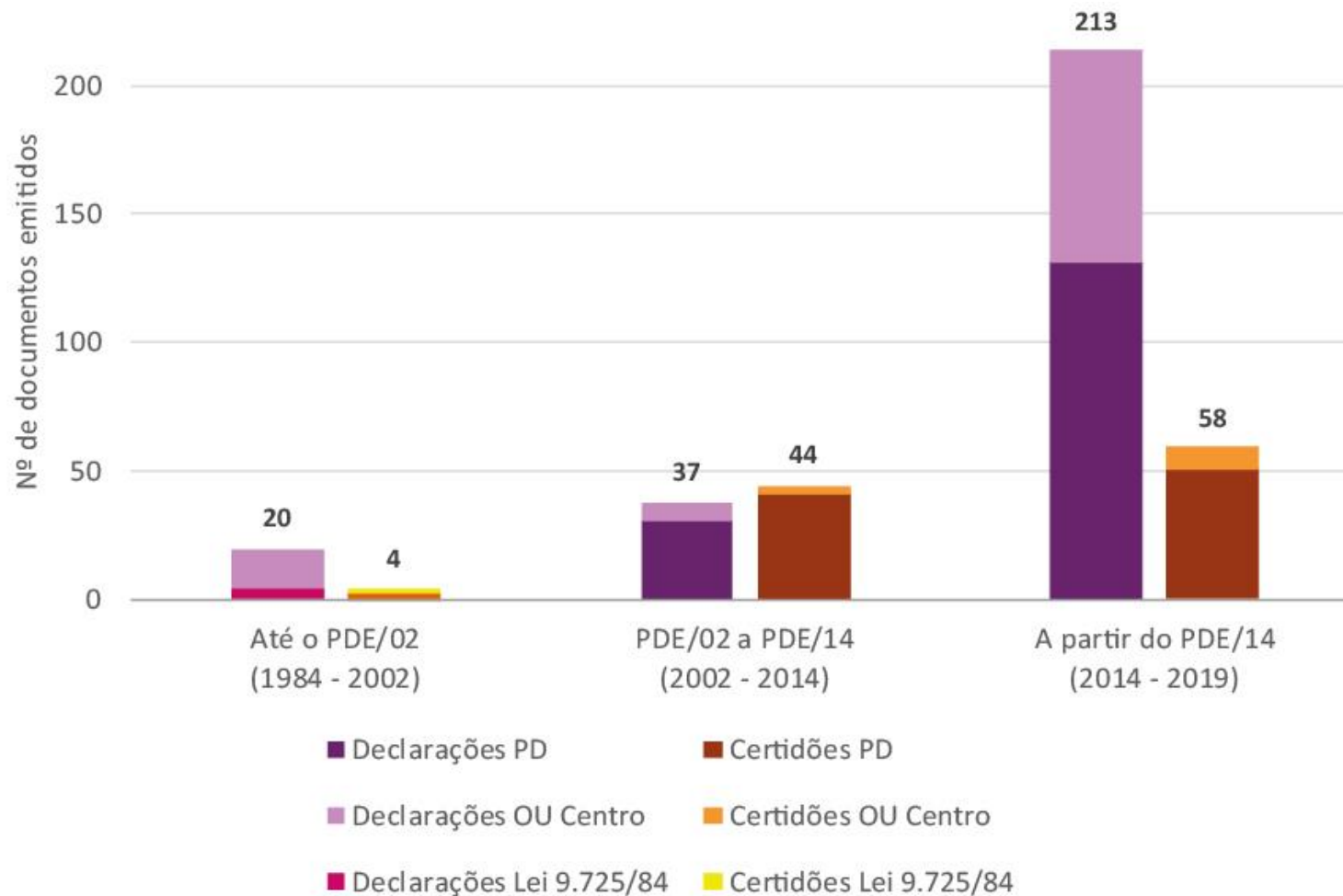
Aumento nos
valores de OODC



OODC x TDC

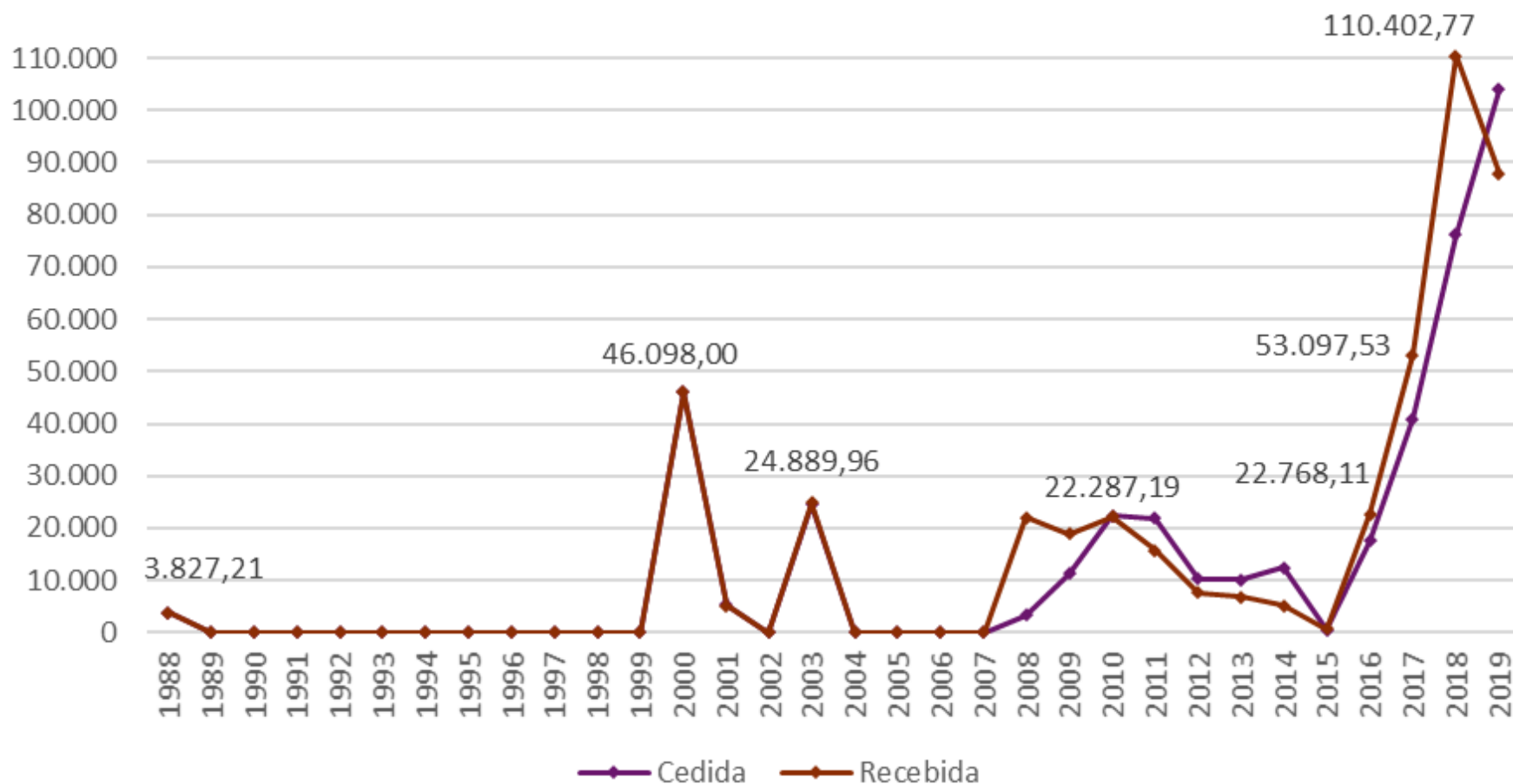
A TDC NA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – 2014 e 2016

Emissões de Declaração e Certidão nos diferentes períodos da legislação municipal de São Paulo de 1984 a 2019



A TDC NA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – 2014 e 2016

Áreas cedida e recebida através da Transferência do Direito de Construir de 1988 a 2019



A TDC NA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – 2014 e 2016

- **MAIOR REGULAMENTAÇÃO – MAIOR SEGURANÇA JURÍDICA**
- **VINCULAÇÃO COM O ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO BEM TOMBADO**



Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência



Certidão de Transferência de Potencial Construtivo



Extrato de Potencial Construtivo Transferido



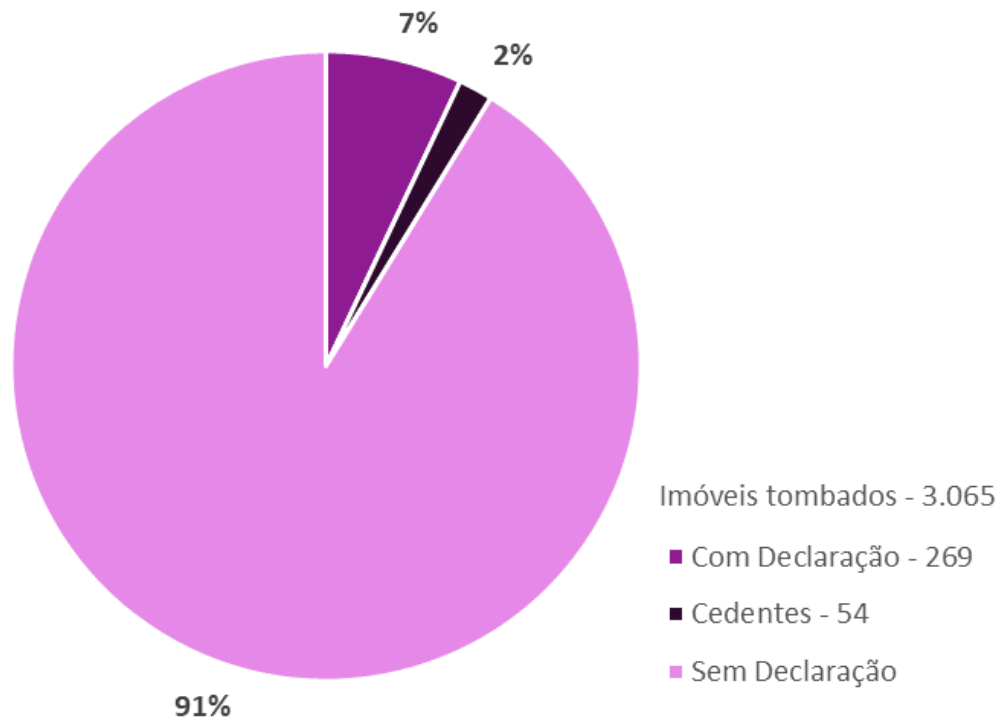
Termo de Compromisso ou Atestado de Conservação

} **SMDU**

} **SMC**

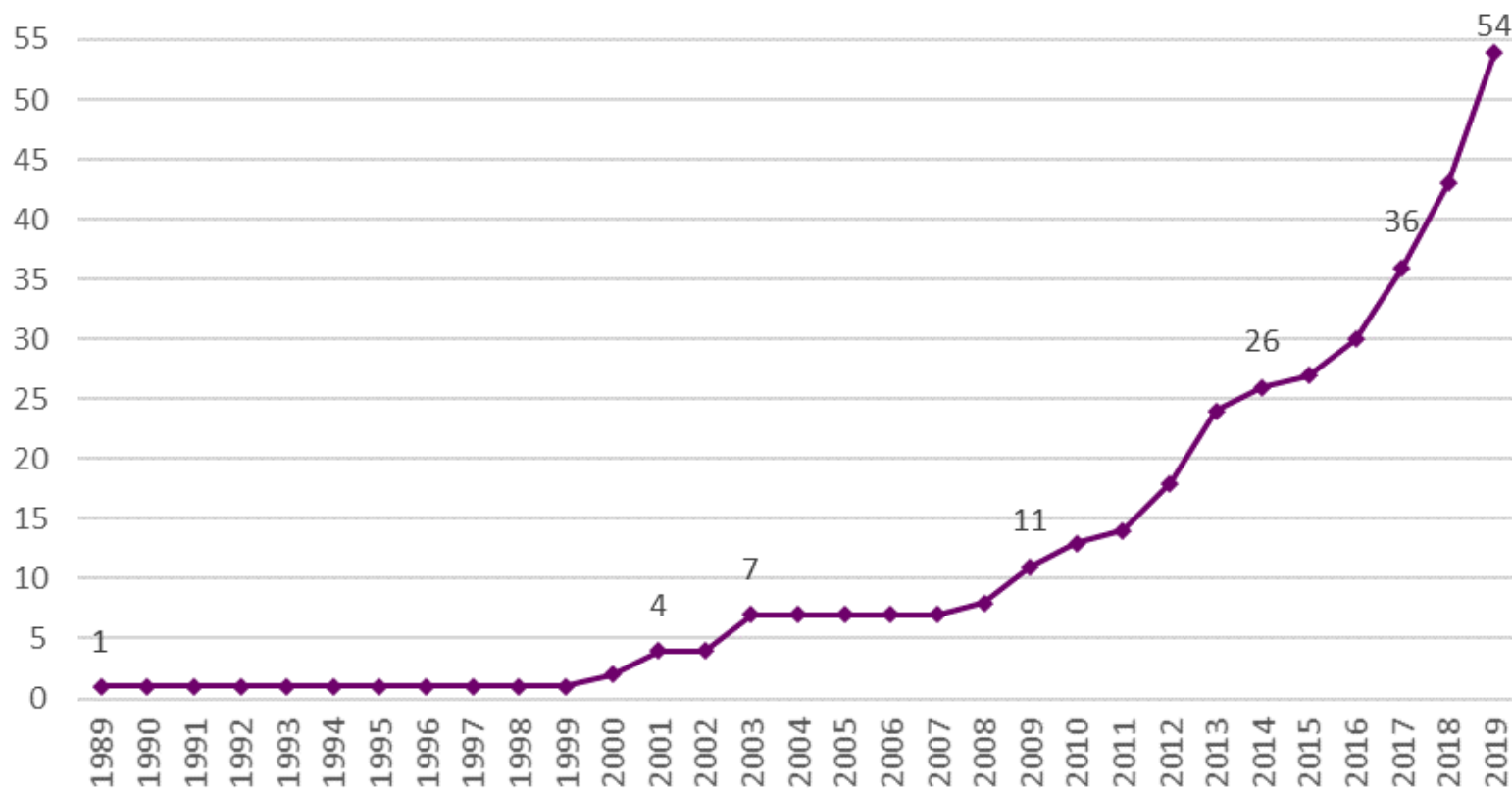
A TDC NA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – 2014 e 2016

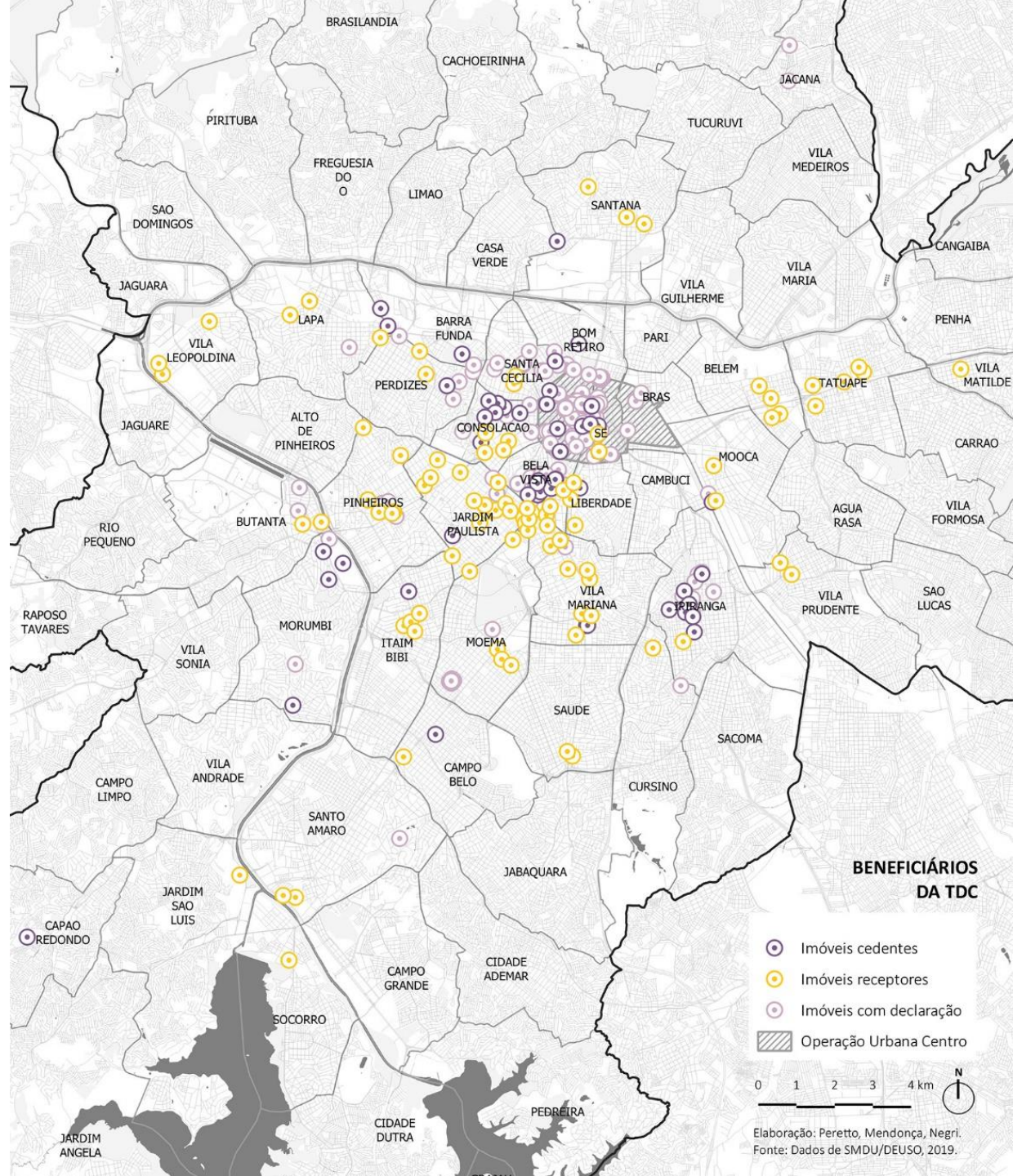
Utilização da Transferência do Direito de Construir por imóveis tombados até dezembro de 2019.



A TDC NA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – 2014 e 2016

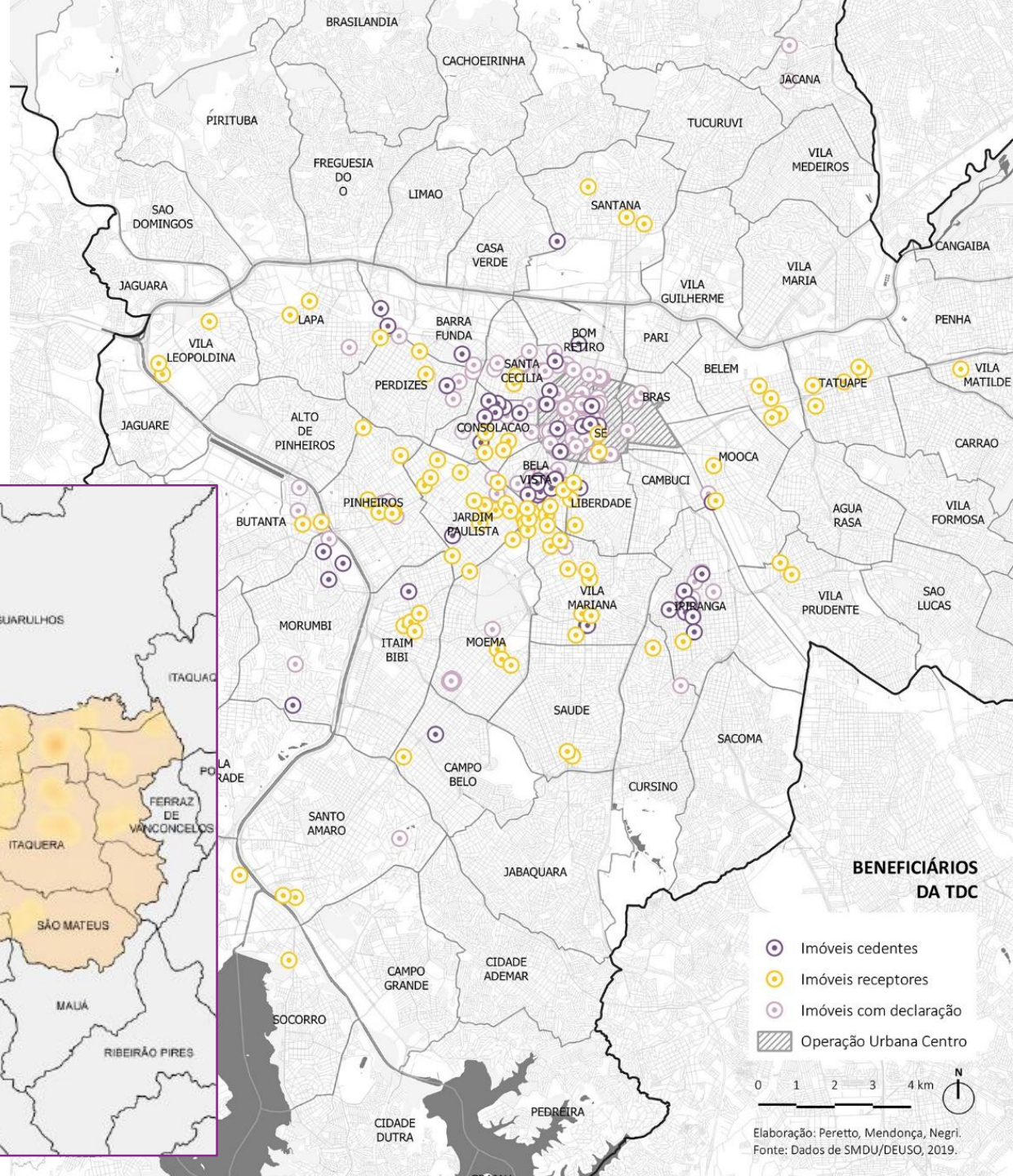
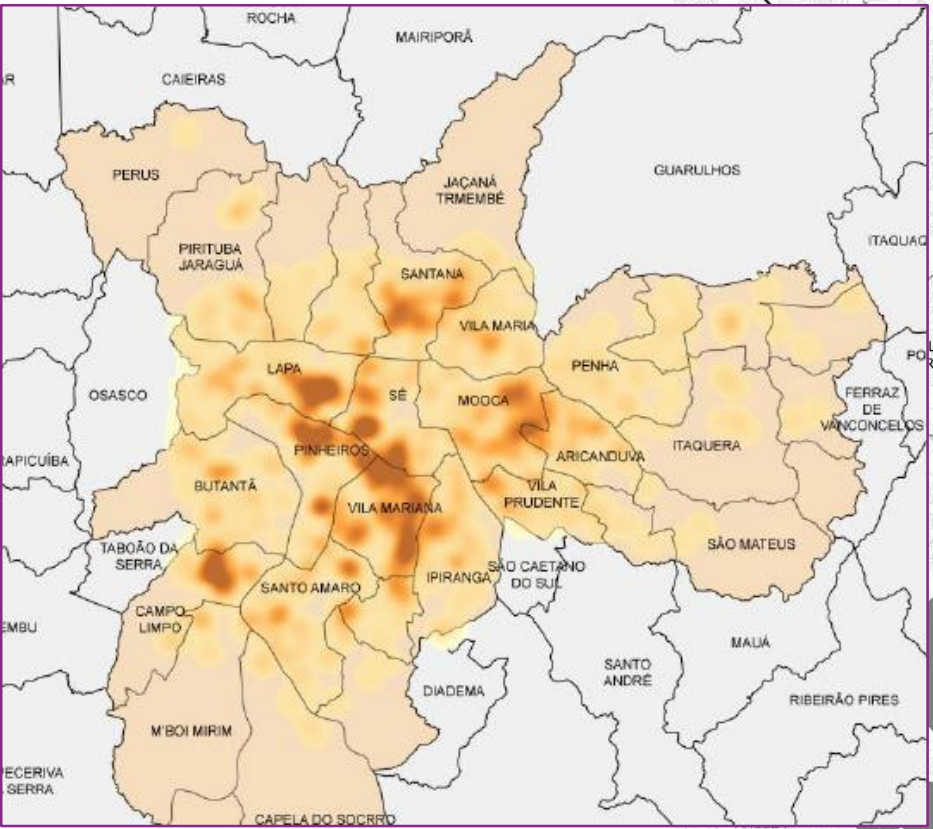
Evolução de imóveis tombados que já alienaram total ou parcialmente seu potencial construtivo, até dezembro de 2019.





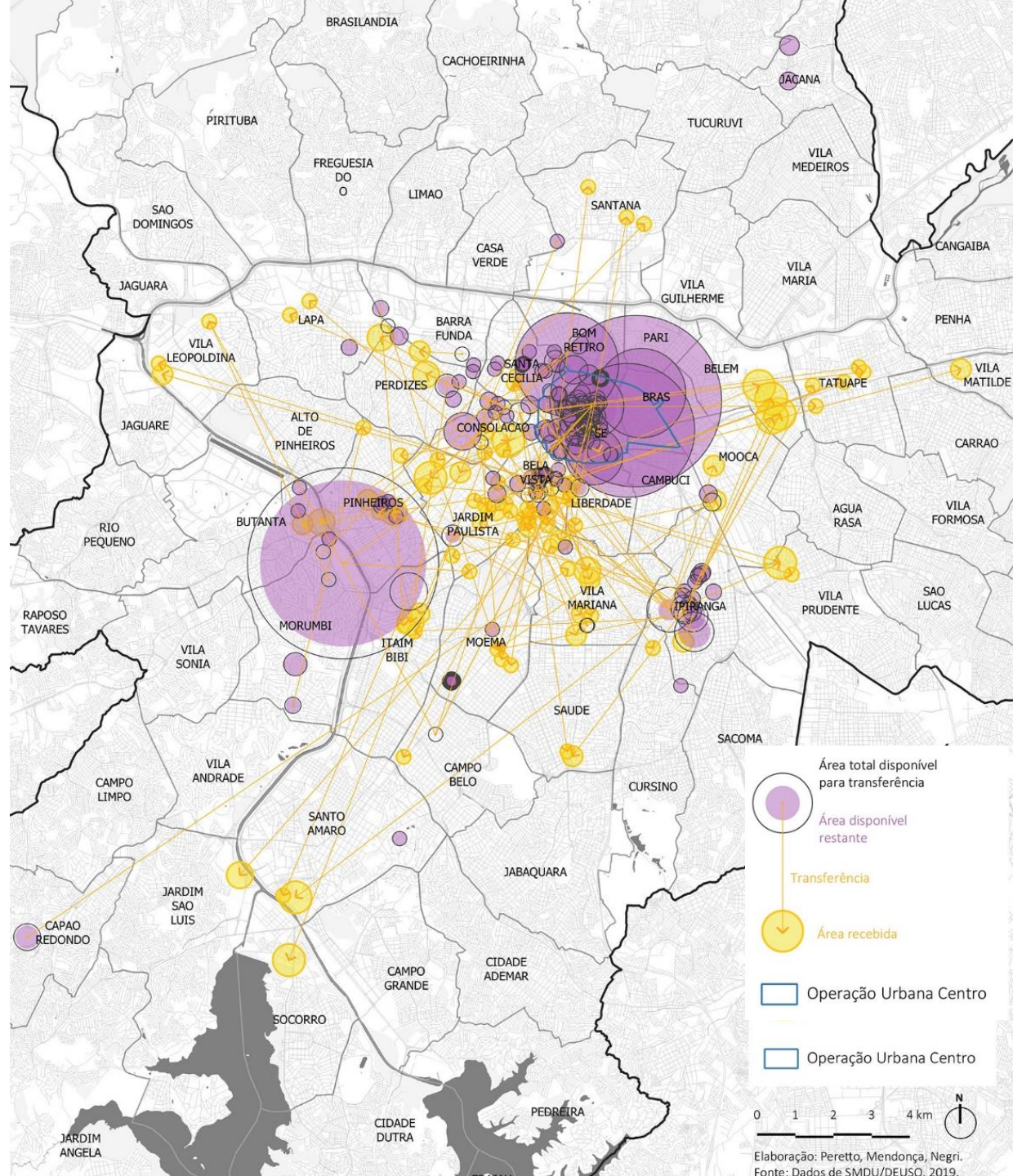
Fonte: PERETTO, Flavia. A Transferência do Direito de Construir em São Paulo: concepção e gestão no contexto do mercado de direitos de construir. 2020.

ODC (2002 – 2018)



Volume de áreas transferíveis, cedidas e recebidas

Fonte: PERETTO, Flavia. A Transferência do Direito de Construir em São Paulo: concepção e gestão no contexto do mercado de direitos de construir. 2020.

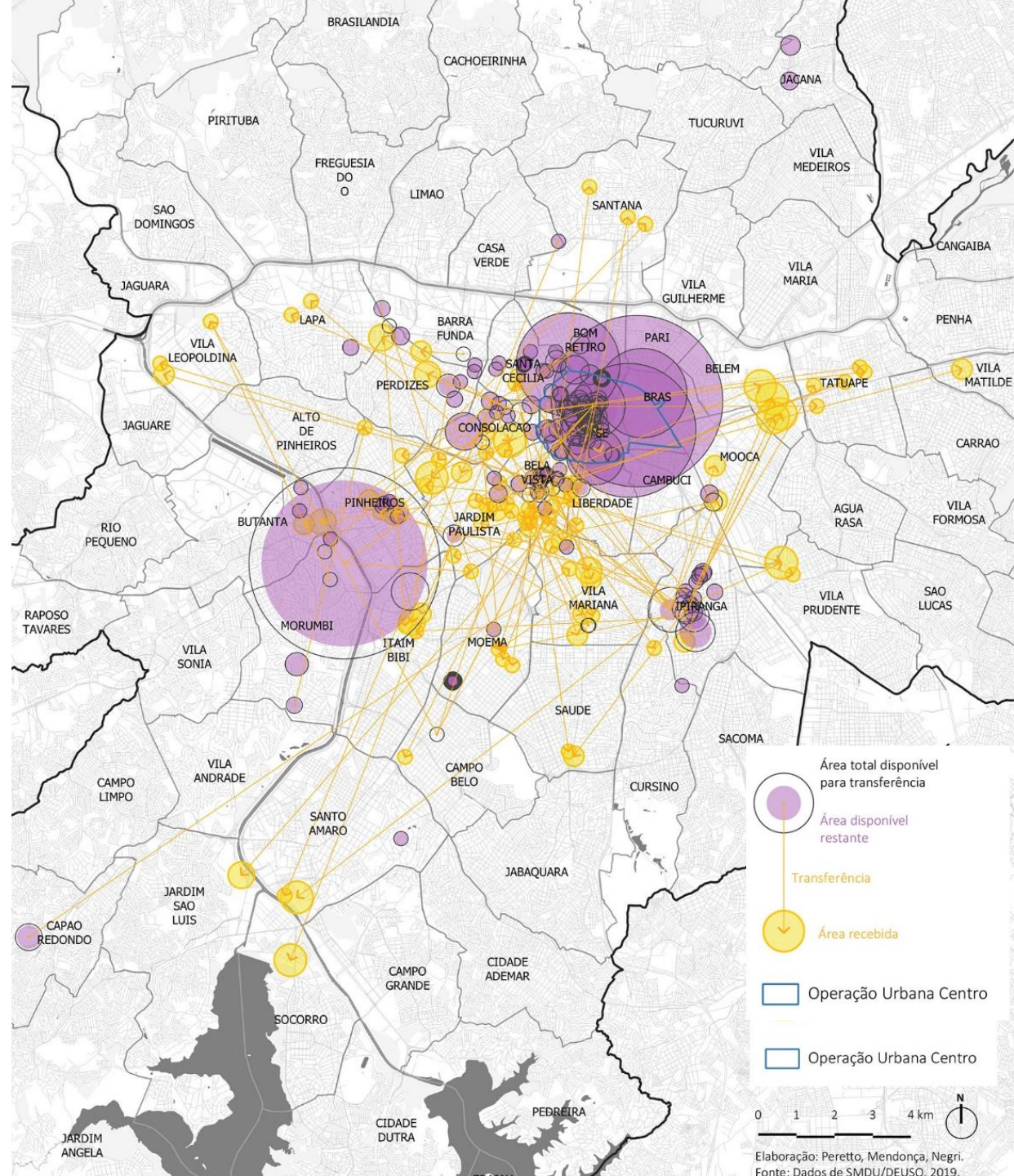


Atores da TDC:

1. Proprietário do bem tombado cedente
2. Empreendimento receptor
3. Poder público
4. Intermediador
5. Arquiteto com experiência na área de conservação do patrimônio cultural

Volume de áreas transferíveis, cedidas e recebidas

Fonte: PERETTO, Flavia. A Transferência do Direito de Construir em São Paulo: concepção e gestão no contexto do mercado de direitos de construir. 2020.





**EXEMPLOS DE CASOS
CONCRETOS DE TDC**

PALACETE CONDE DE SARZEDAS

Endereço: R Conde de Sarzedas, 100

Distrito/Sub: Sé, Sé

Tombamento: Res. 15/02

TDC:

- 01 transferência em 2003
- Potencial total: 19.027,00 m²
- Potencial disponível: 0,00 m²



MOSTEIRO DE SÃO BENTO

Endereço: Largo São Bento, s/n

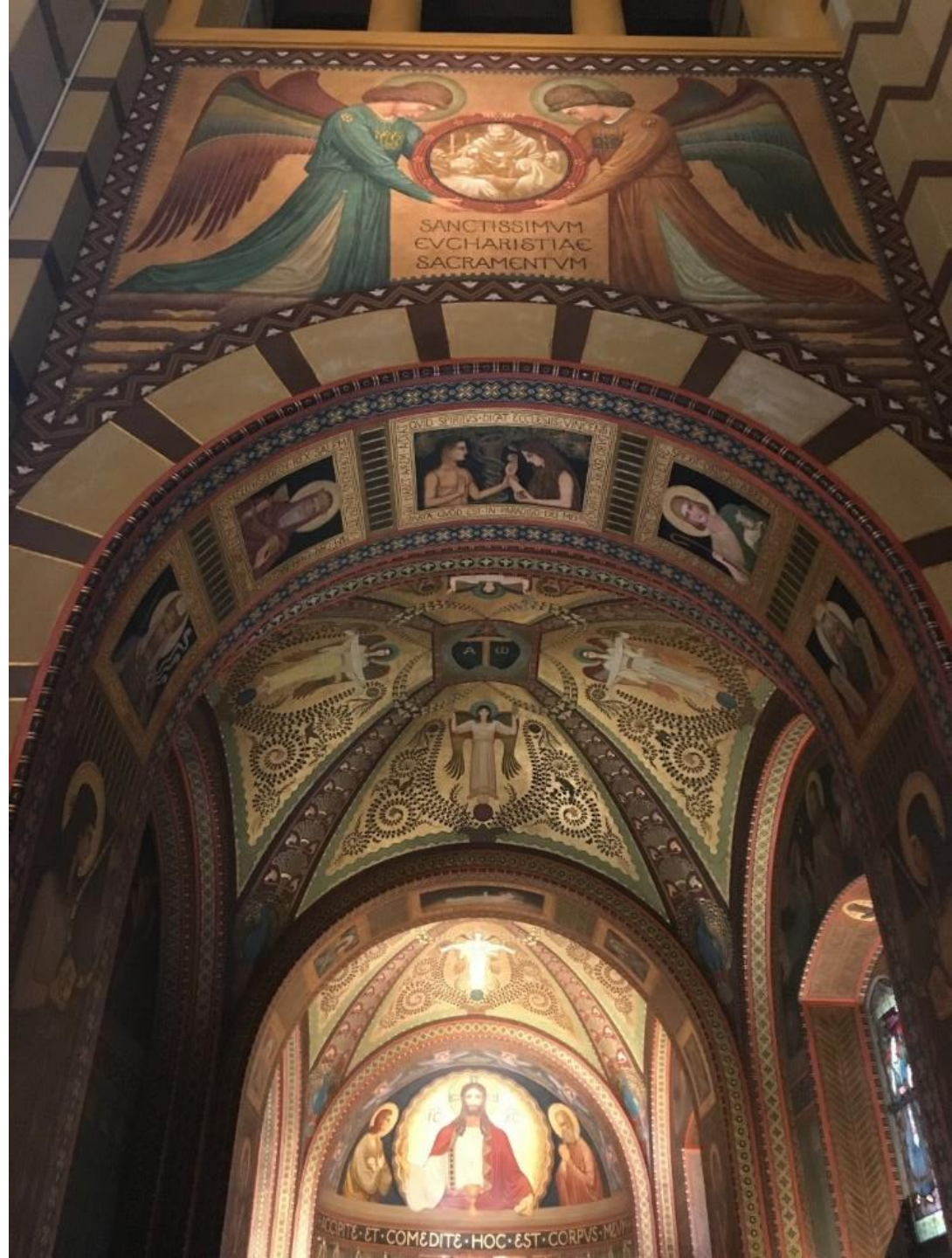
Distrito/Sub: Sé, Sé

Tombamento: Res. 37/92

TDC:

- Declaração emitida em 1998
- 07 transferências entre 2017 e 2019
- Potencial total: 99.509,31 m²
- Potencial transferido: 25.984,46 m²
- Potencial disponível: 73.524,85 m²

Área cedida pelo Mosteiro (m ²)	Área recebida real (m ²)	Distrito imóvel receptor
2.101,46	2.756,07	Campo Belo
4.144,09	3.057,51	Jardim Paulista
3.279,07	4.392,97	Pinheiros
2.127,37	1.692,75	Itaim Bibi
4.314,14	5.537,23	Vila Mariana
1.910,96	1.511,79	Jardim Paulista
8.107,37	6.292,00	Jardim Paulista
25.984,46	25.240,32	



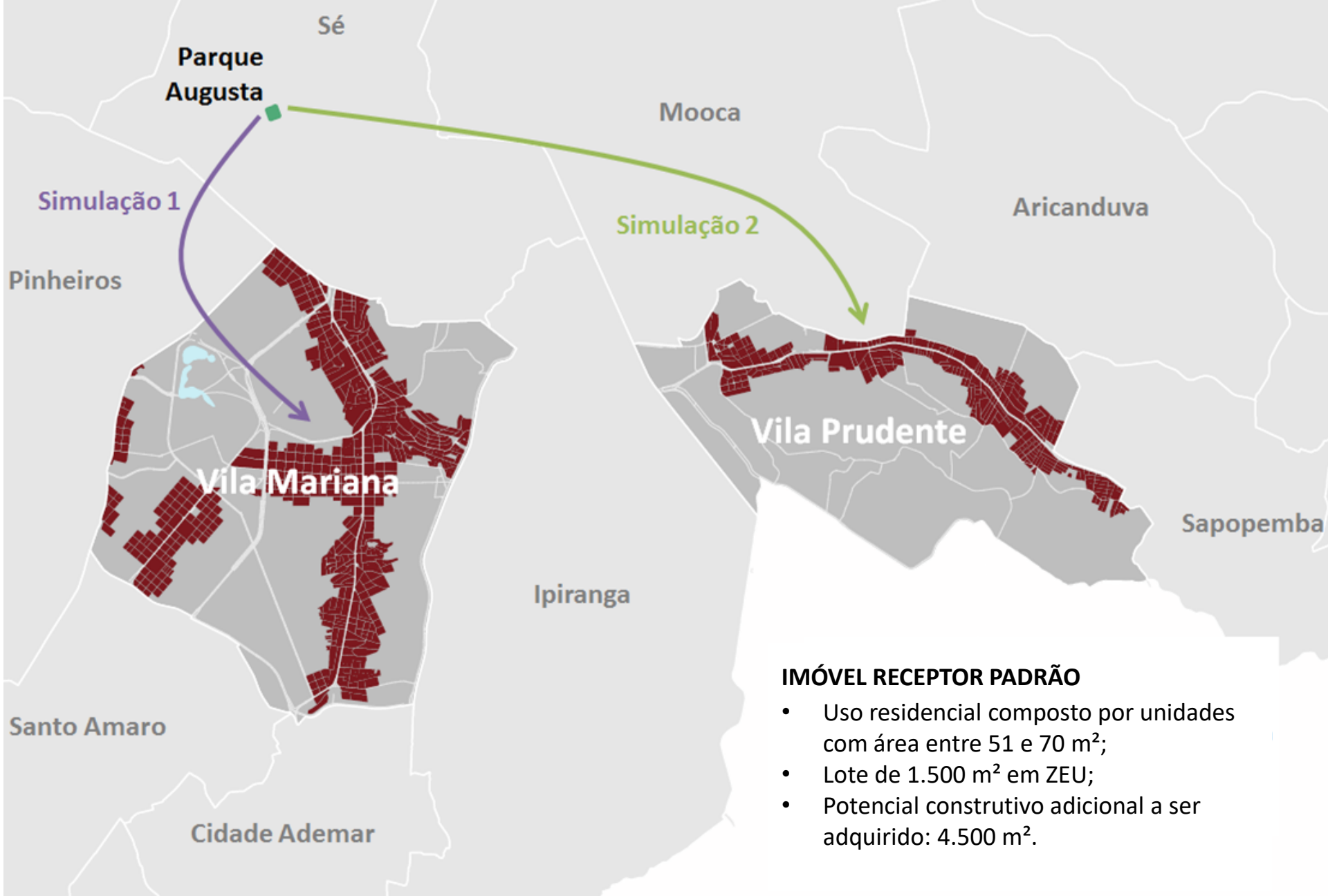
PARQUE AUGUSTA

Declarações de Potencial Construtivo Passível de Transferência emitidas para o Parque Augusta:

Nº Declaração	Proprietário	Potencial Construtivo passível de transferência (m ²)
001	Setin	532,00
002	Cyrela	532,00
003	Setin	1.129,31
004	Cyrela	1.129,31
TOTAL		3.322,62

Fonte: DEUSO/PMSP, 2020



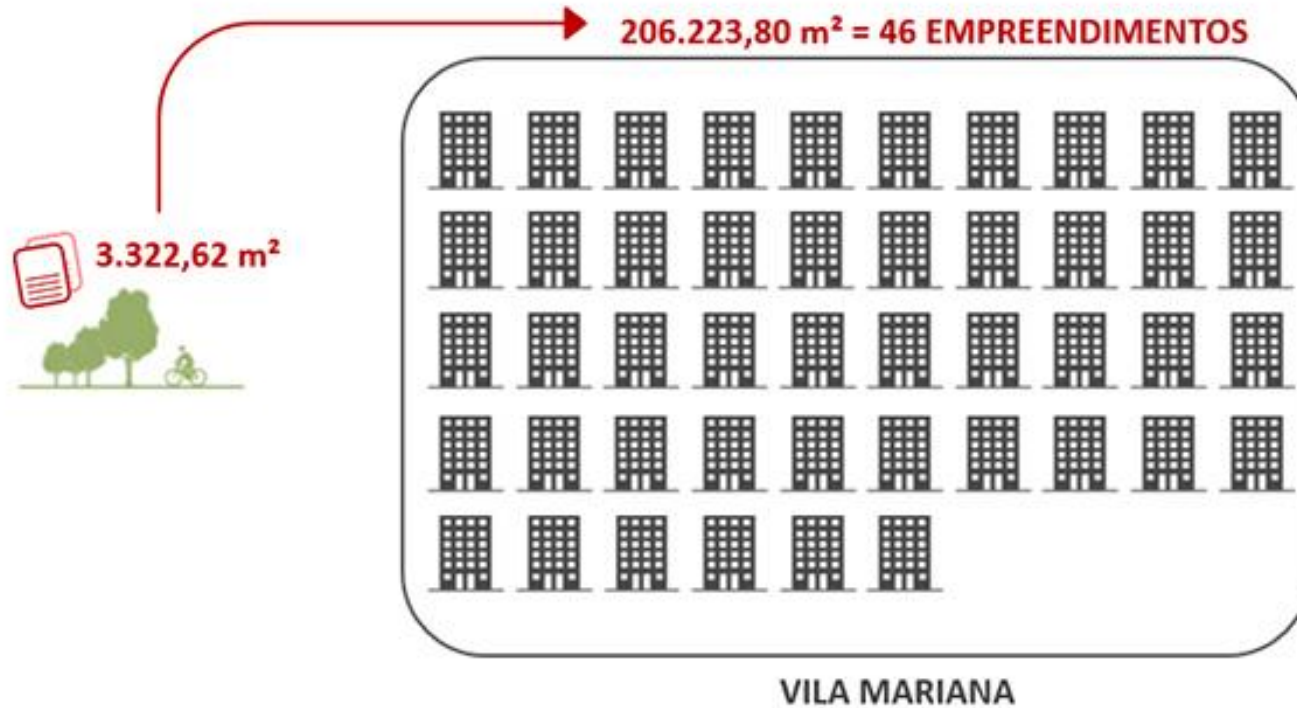


IMÓVEL RECEPTOR PADRÃO

- Uso residencial composto por unidades com área entre 51 e 70 m²;
- Lote de 1.500 m² em ZEU;
- Potencial construtivo adicional a ser adquirido: 4.500 m².

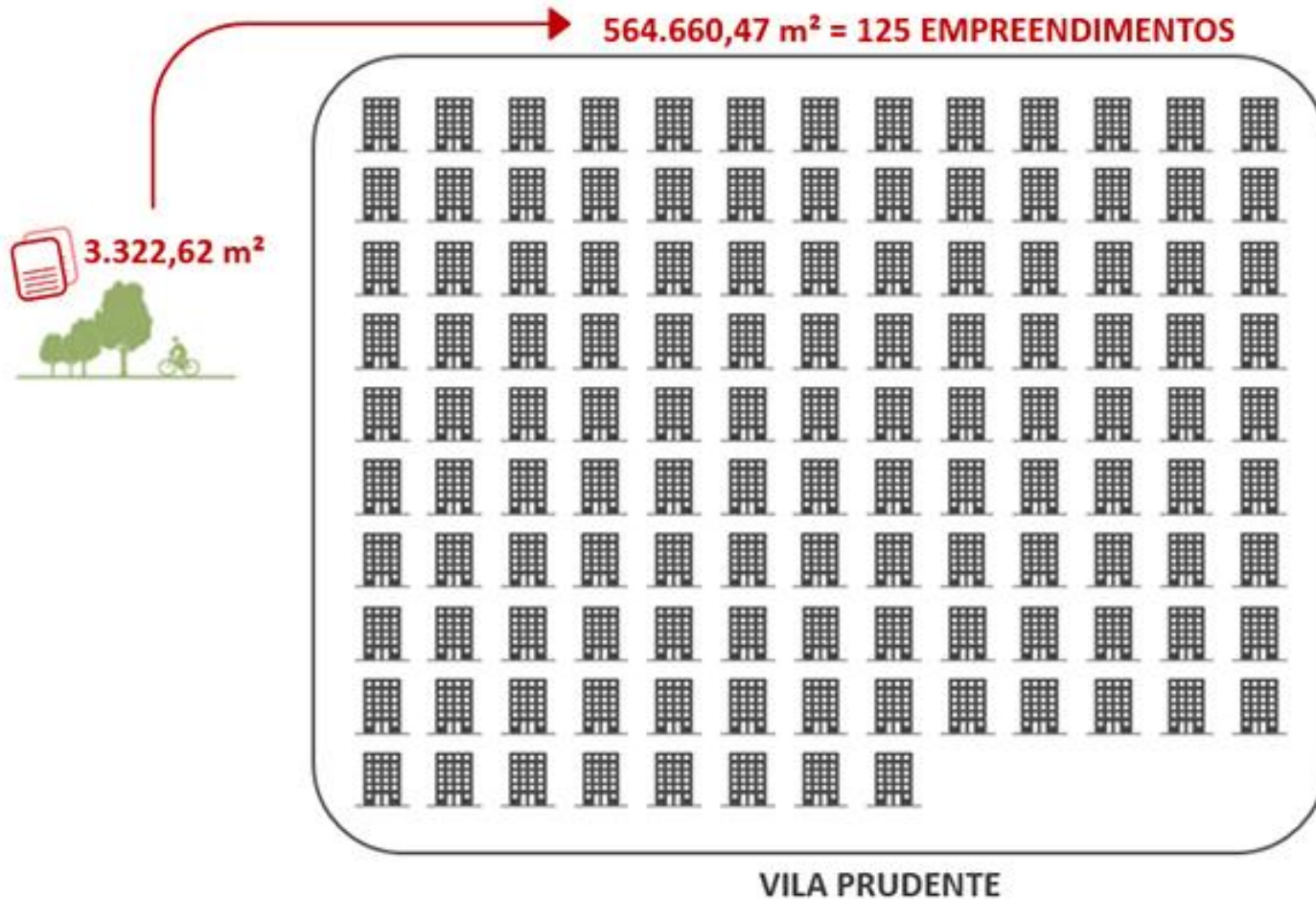
Simulações de Transferência do Direito de Construir do futuro Parque Augusta para terrenos hipotéticos localizados na ZEU das Subprefeituras Vila Mariana e Vila Prudente.

PARQUE AUGUSTA

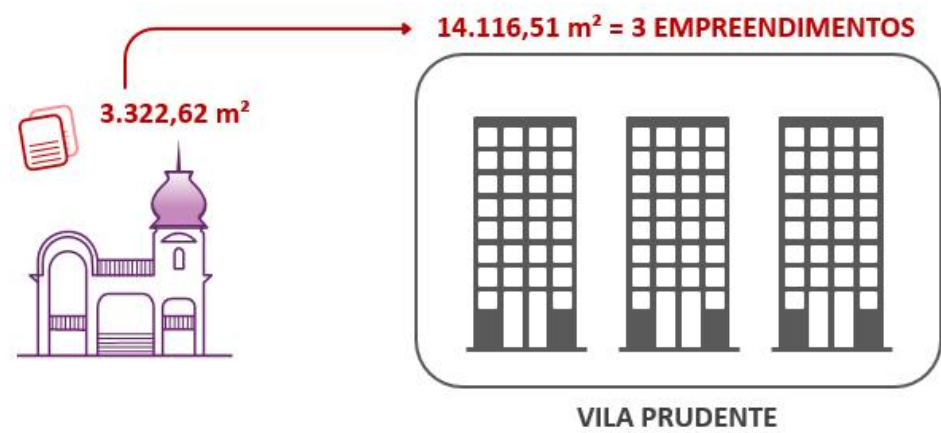
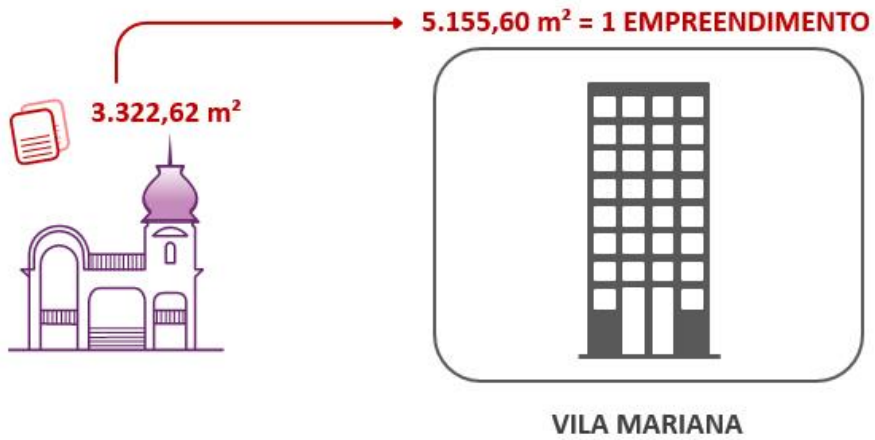
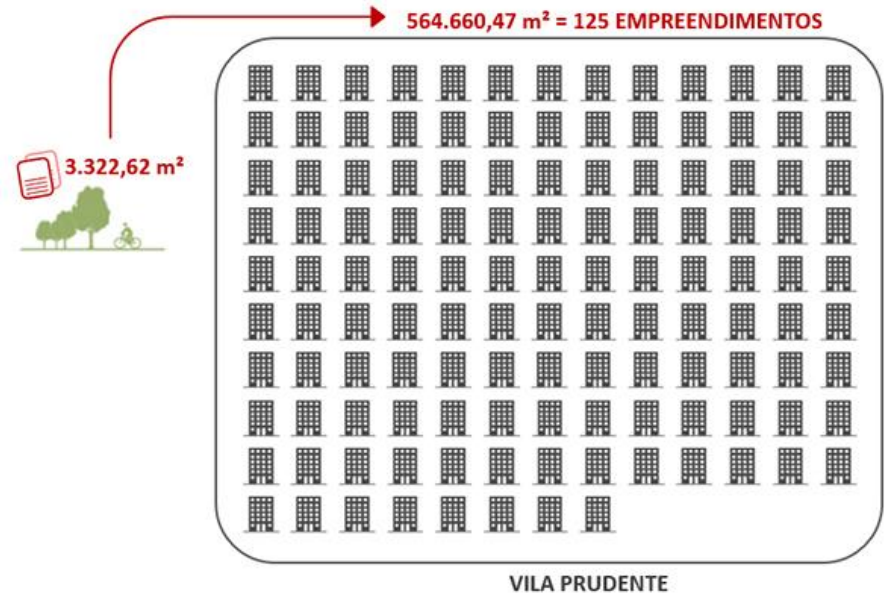
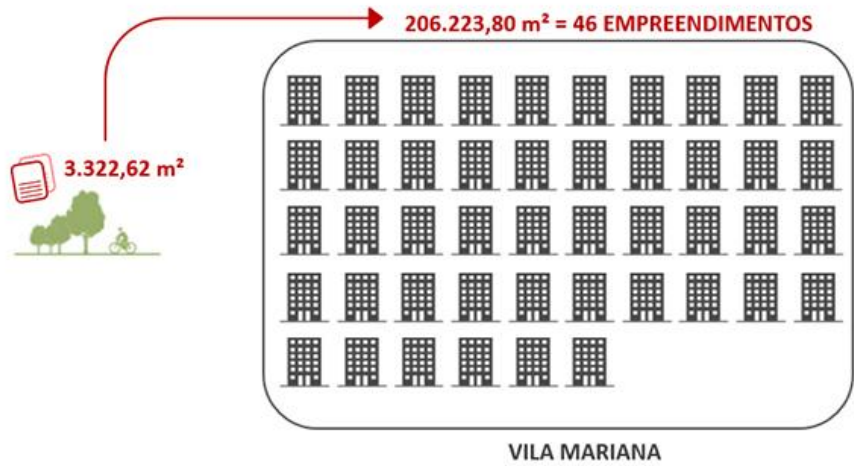


Simulações de Transferência do Direito de Construir do Parque Augusta para terrenos hipotéticos localizados na ZEU da Subprefeitura Vila Mariana.

PARQUE AUGUSTA



Simulações de Transferência do Direito de Construir do Parque Augusta para terrenos hipotéticos localizados na ZEU da Subprefeitura Vila Prudente.



PARQUE AUGUSTA

Modalidade da TDC	Potencial transferível (m ²)	Potencial equivalente na Vila Mariana (m ²)	Potencial equivalente na Vila Prudente (m ²)
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

Simulações de Transferência do Direito de Construir do futuro Parque Augusta para terrenos hipotéticos localizados na ZEU das Subprefeituras Vila Mariana e Vila Prudente.

PARQUE AUGUSTA

CÁLCULO PARA A TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO



PDE – LEI Nº 16.050/2014

ART. 128

$$PCr = \frac{(PCpt \times VTcd)}{(Cr \times CAmxcd)}$$

↓
0,1

PARQUE AUGUSTA

Dados sobre as transferências efetivadas a partir das Declarações de Potencial Construtivo Passível de Transferência emitidas para o caso do Parque Augusta

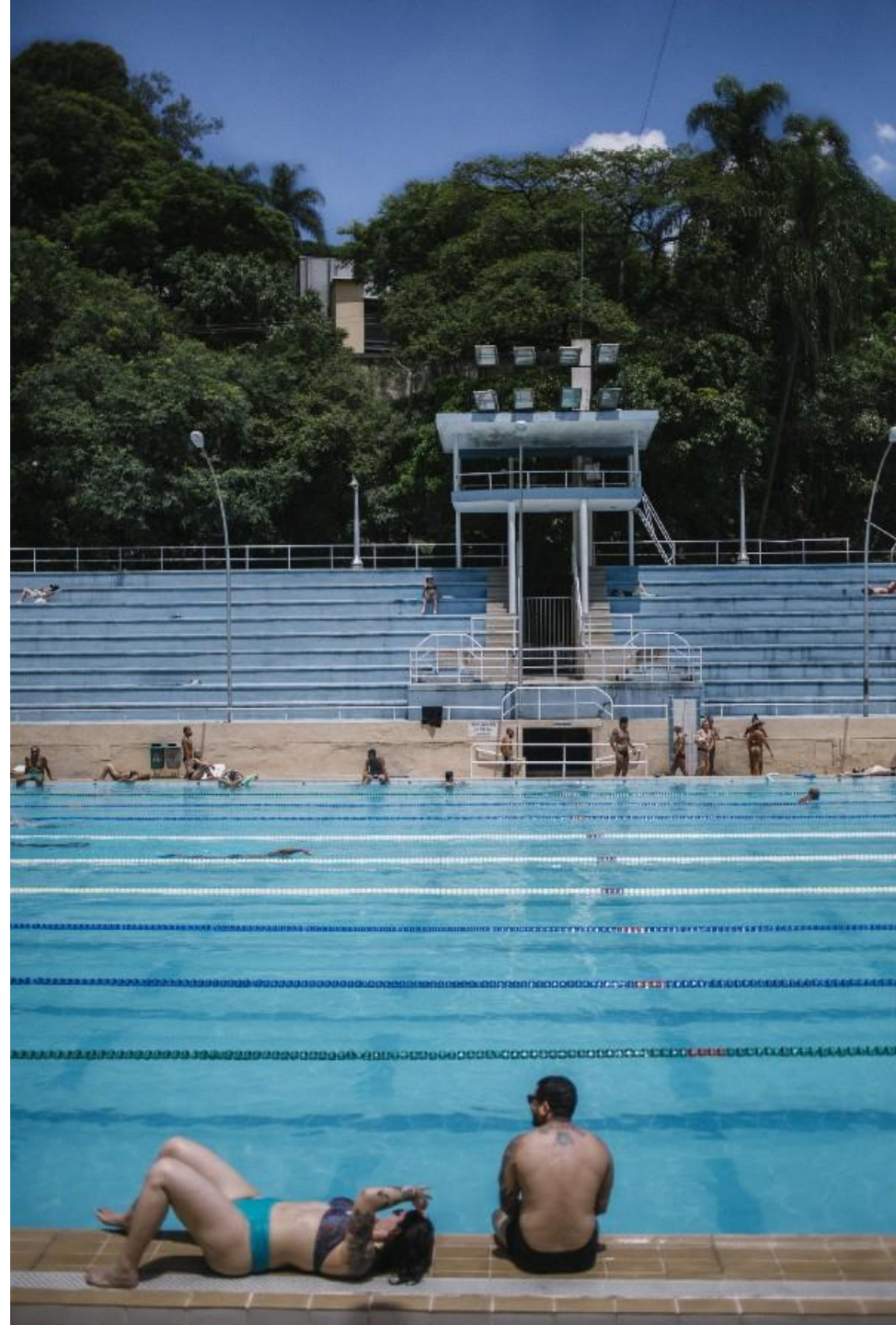
Nº Declaração	Proprietário	PCpt inicial (m ²)	PCpt cedido total (m ²)	Nº de transferências até 07/2020	Área total construída (m ²)
001	Setin	532,00	268,72	03	15.501,30
002	Cyrela	532,00	124,05	01	8.396,53
003	Setin	1.129,31	113,02	02	10.159,44
004	Cyrela	1.129,31	237,24	03	21.941,39
	TOTAL	3.322,62	743,03	09	55.998,66

Fonte: DEUSO/PMSP, 2020

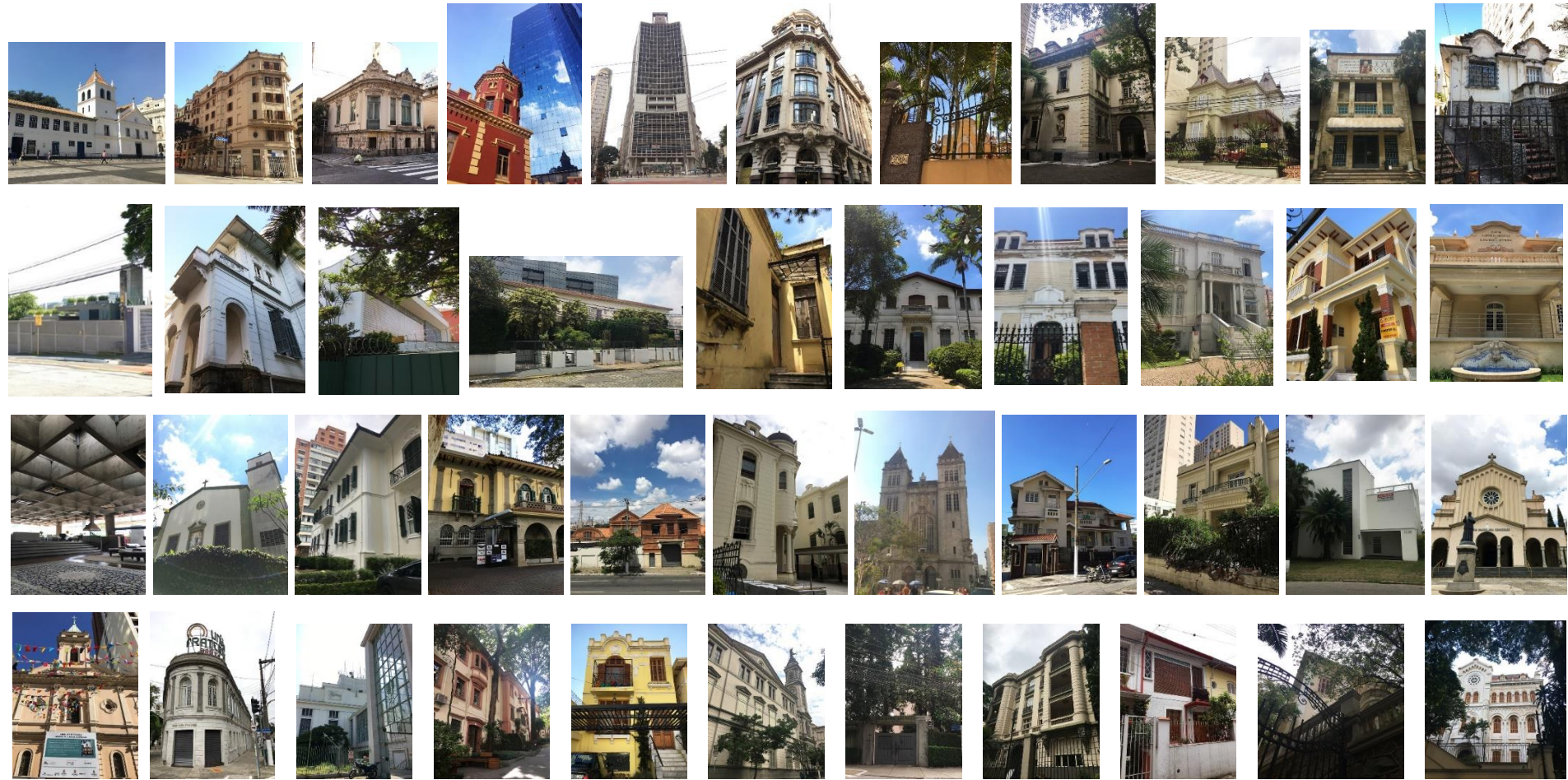
COMPLEXO DO PACAEMBU

A TDC A PARTIR DE IMÓVEIS PÚBLICOS

- Tombamento: Res. 04/88 e Res. SC 05/98.
- PIU Pacaembu – Decreto nº 58.226/2018:
 - Art. 6º A fim de implantar da maneira mais eficiente o PIU-Pacaembu, especialmente no tocante à obrigação de conservação de suas estruturas tombadas, poderá o Poder Concedente **delegar ao concessionário do Complexo Pacaembu** o direito de requerer a emissão de declaração de potencial construtivo passível de transferência (...).
 - “§ 1º Os recursos eventualmente auferidos em decorrência da transferência de potencial construtivo **poderão** ser utilizados: I - para cobrir as despesas com trabalhos de conservação e restauro não originalmente previstas no contrato de concessão; II - para pagamento das obras de intervenção previstas neste decreto.”
- Concessão do Complexo esportivo assinada em setembro de 2019 – Consórcio Patrimônio SP.



OS BENS TOMBADOS BENEFICIÁRIOS DA TDC





OBRIGADA!

flaviapereto@gmail.com
flavia.pereto@usp.br