



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia



IBAPE BAHIA
Instituto Brasileiro de
Avaliações e Perícias de
Engenharia da Bahia

A “Transferência do Direito de Construir” - TDC na Viabilidade de Implantação do “Parque Augusta”/SP EM ZEPAM

Cirlene Mendes da Silva



O conteúdo dos trabalhos técnicos apresentados no COBREAP é de inteira responsabilidade de seus autores.

A “TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR” - TDC NA VIABILIDADE DE IMPLANTAÇÃO DO “PARQUE AUGUSTA”/SP EM ZEPAM

RESUMO

O trabalho tem por objeto o **Parque Augusta** (São Paulo/SP) com o objetivo de apresentar a forma de viabilização da criação de parque público por meio do instrumento urbanístico **Transferência do Direito de Construir – TDC**, para fins de reflexão sobre a preservação do patrimônio cultural e ambiental pela sociedade civil no uso do espaço como função social e sua relação com o mercado imobiliário. A área do **Parque Augusta** teve vários usos, tendo passado por decretos de utilidade pública e Tombamento pelo CONPRESP até sua aquisição, em 2013, por incorporadoras para implantação de empreendimentos imobiliários. Com o fechamento do acesso à área, até então utilizada para fins de lazer, ativistas conceberam movimentos para a criação do parque, efetivada em 2017 pela Prefeitura Municipal de São Paulo – PMSP, iniciando assim as negociações com os proprietários: Desapropriação à troca entre imóveis de valores equivalentes, culminando no acordo através da doação das áreas à PMSP por meio de **Declarações de Potencial Construtivo** pela **TDC**, com amparo no **Plano Diretor Estratégico**. Pela doação efetivada nesse ano de 2019, as empresas doaram os terrenos para a PMSP com a obrigação de implantarem o parque e o manterem por dois anos, dessa forma, ganhando a cidade.

Palavras-chave: *Parque Augusta; Ativismo social; Preservação ambiental; Transferência do direito de construir.*

INTRODUÇÃO

Se a urbanização é tão crucial para a história da acumulação do capital, e se as forças do capital e seus inumeráveis aliados devem mobilizar-se sem descanso para revolucionar periodicamente a vida urbana, então uma luta de classes de algum tipo, não importa se explicitamente reconhecida como tal, está inevitavelmente envolvida.

(HARVEY, 2014, p. 209¹)

A democracia tem se mostrado de forma muito evidenciada na última década, principalmente no que concerne a participação ativa da sociedade em pleitos junto ao Poder Público, seja pelo valor da passagem de ônibus, ao pedido de *impeachment* do Presidente da República, passando pelo ativismo social pela ocupação de espaços para uso público, contra interesses políticos e econômicos no uso e ocupação de grandes áreas em regiões centrais de cidades, luta essa que tem se mostrado forte e de grande relevância para uma população carente de áreas verdes e de espaços públicos de lazer na nossa cidade de São Paulo.

O objetivo geral desse trabalho é apresentar a forma como o **Parque Municipal Augusta**, São Paulo/SP (ou somente **Parque Augusta**, como também será tratado nesse trabalho) foi viabilizado: Da propriedade privada à pública, por meio do instrumento urbanístico **Transferência do Direito de Construir - TDC**, para fins de reflexão sobre meios de preservação do patrimônio cultural e ambiental pela sociedade civil para o uso do espaço como função social, preconizado na Constituição Federativa do Brasil, e sua relação com o mercado imobiliário. Os objetivos específicos referem-se ao resgate do histórico das áreas que formam o parque; a importância do ativismo social no processo e os valores envolvidos na negociação com a Prefeitura Municipal de São Paulo - PMSP pela aplicação da TDC.

Qual a força da população em demandas para o uso social do espaço e ao direito à cidade? A **Transferência do Direito de Construir – TDC** é um dos instrumentos urbanísticos possíveis para resolver essa disputa? Essas são as perguntas que a pesquisa se propôs a responder.

Tendo a escritura de recebimento por doação dos terrenos do parque à PMSP sido assinada em 06 de abril desse ano de 2019, por meio da aplicação da TDC, o tema se mostra atual e relevante para a sociedade, urbanistas, Poder Público e proprietários de áreas passíveis de aplicação do referido instrumento.

A metodologia desse trabalho é a Aplicada, com o propósito de ampliação dos conhecimentos sobre o caso pesquisado; de forma Exploratória, por meio da utilização de documentos contidos nos Autos do Processo Judicial de Ação Civil Pública sob nº 1017163-55.2016.8.26.0053 da 13ª Vara da Fazenda Pública da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, e dados divulgados pela Prefeitura do Município de São Paulo – PMSP, além de bibliografias, artigos sobre TDC, movimentos sociais e o Parque Augusta em si, tornando, assim, o Problema da pesquisa mais explícito.

Primeiramente, cabe destacar, que o direito à propriedade está previsto no artigo 5º, inciso XXII, da **Constituição da República Federativa do Brasil**

¹ HARVEY, David. **Cidades Rebeldes: do direito à cidade à evolução urbana**. Tradução Jeferson Camargo, São Paulo: Editora Martins Fontes, 2014.

promulgada em 1988 e, ao mesmo tempo, em seu inciso XXIII, é previsto que “a propriedade atenderá a sua função social”.

O instrumento urbanístico **Transferência do Direito de Construir** é previsto no artigo 35, Seção XI, do **Estatuto da Cidade** – Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que estabelece diretrizes gerais da política urbana preconizadas pela Constituição, remetendo sua regulação aos municípios por meio de lei baseada no respectivo Plano Diretor, que no caso de São Paulo trata-se da Lei nº 16.050/2014 - **Plano Diretor Estratégico**, regulamentado pelo Decreto nº 58.289/18.

Por meio desse artigo da lei federal permite-se ao proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a empreender em outro terreno o direito de construir que não pôde exercer em seu terreno, ou vender esse direito, quando tal bem tenha sido necessário ao poder público para determinados casos previstos nos seus incisos I a III, ou seja, para implantação de equipamentos urbanos e comunitários; para preservação, quando for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural; para programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

Esse direito também poderá ser concedido em casos de doação de terrenos, ou parte desses, ao Poder Público, nos mesmos casos acima citados.

Em outras palavras, a TDC oferece compensação aos proprietários de áreas que sejam de interesse público ou que integrem o patrimônio ambiental, histórico ou cultural da cidade e, por esses motivos, tenham restrições no potencial de aproveitamento construtivo, diferentemente dos demais do entorno. Esse instrumento pode, também, ser utilizado como alternativa à desapropriação de determinada área pelo Poder Público.

Como se verifica pela sua própria conceituação, o instrumento é uma das formas de incentivar a conservação e preservação de bens de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural, juntamente com a eventual isenção de pagamento de Imposto Territorial e Predial Urbano - IPTU.

Segundo Peretto et al (2018, p. 17)²

O PDE de 2014 dispõe duas estratégias para incentivar a conservação de imóveis tombados: a isenção do Imposto Territorial e Predial Urbano (IPTU) e a aquisição de recursos através da TDC. Ambos dependiam de regulação específica e, como colocado anteriormente, a TDC foi regulamentada e está sendo usada. Já o IPTU não foi regulamentado. (...).

A teorização da problemática exposta pode ser remetida ao **direito à cidade**, direito esse do ente privado para implantação de empreendimentos imobiliários, mas, principalmente, da sociedade civil na busca de melhores condições de vida, acesso ao lazer e à manutenção de espaços de preservação do meio ambiente. “Principalmente”, pois nesse caso trata-se de interesse coletivo e não apenas particular.

Esse “direito à cidade”, assim como a TDC, está contido na Constituição de 1988, artigos 182 e 183, que tratam da política de desenvolvimento urbano que garantem a função social da propriedade urbana e a Usucapião e, também, no

² PERETTO, Flavia Taliberti et al. **Quando a Transferência de Potencial Construtivo Virou Mercado: O Caso de São Paulo**. In: XV Seminário de História da Cidade e do Urbanismo: A Cidade, O Urbano, O Humano. Rio de Janeiro: Anpur, 2018. 22p. Disponível em: <http://anpur.org.br/wp-content/uploads/2018/09/7_82776.pdf>. Acesso em: 27 jun. 2019.

Estatuto da Cidade, que assegura o “uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental”.

Na tese **Direito à Cidade: Uma trajetória Conceitual**, citada em artigo do portal Cidades Educadoras, Bianca Tavolari³ (2016) expõe que o “Direito à cidade passou a ser um nome para dizer que queremos políticas de acesso a equipamentos básicos urbanos” e que o “Direito à cidade é uma expressão muito importante também no sentido de que gera identificação: **quando mencionada em reivindicações de esfera pública, as pessoas sentem que pertencem à cidade**” (grifo nosso).

Diferentemente como seria o costume em uma metrópole como São Paulo e como exposto por Harvey (2014, p. 63), na maioria dos casos esse direito fica “nas mãos de uma pequena elite política e econômica”, segundo suas necessidades, e, muito pouco, nas mãos da população em geral, de forma democrática, ou seja, destinado a um direito coletivo.

No caso do **Parque Augusta** a população conseguiu esse direito coletivo de uso do espaço para uso público, como também forma de pertencimento e direito do uso da cidade, contrariamente ao uso que seria dado a ele, ou seja, mais uma incorporação imobiliária para população de médio-alto poder aquisitivo.

David Harvey conclui na primeira parte da citada obra “Cidades Rebeldes”, intitulada “O Direito à Cidade” que a urbanização é uma das principais formas do direito ao uso da cidade pelo seu controle democrático e coletivo.

A estrutura desse trabalho será disposta em seis capítulos: No primeiro capítulo o objeto pesquisado será apresentado e descrito quanto à localização e legislação edilícia; no segundo serão apresentados os antecedentes da área (incluindo o histórico de domínio e ocupações); os projetos aprovados nas áreas que compõe o parque serão apresentados no terceiro capítulo, passando pelo ativismo social no quarto. No quinto capítulo será abordado o instrumento urbanístico Transferência do Direito de Construir – TDC, incluindo a evolução da emissão de Certidões de Transferência de Potencial Construtivo desde 1988; no sexto serão descritas as negociações com os proprietários que culminou na doação das áreas para a PMSP; encerrando o trabalho nas Conclusões.

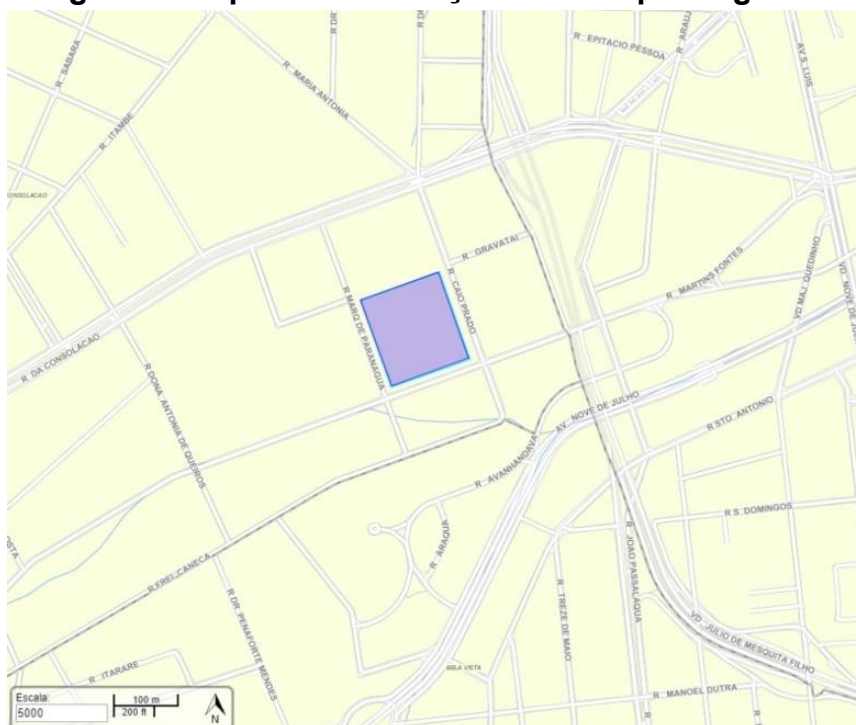
1. OBJETO PESQUISADO

Localização da Área

O **Parque Municipal Augusta** se localiza na Rua Augusta nº 344, Distrito Consolação, com frentes também para a Rua Caio Prado e Rua Marquês de Paranaguá (Fig. 01, 02, 03 e 04), região central da cidade de São Paulo e densamente ocupada, especialmente pelo uso residencial (edificações multifamiliares), além do uso comercial, serviços e institucional.

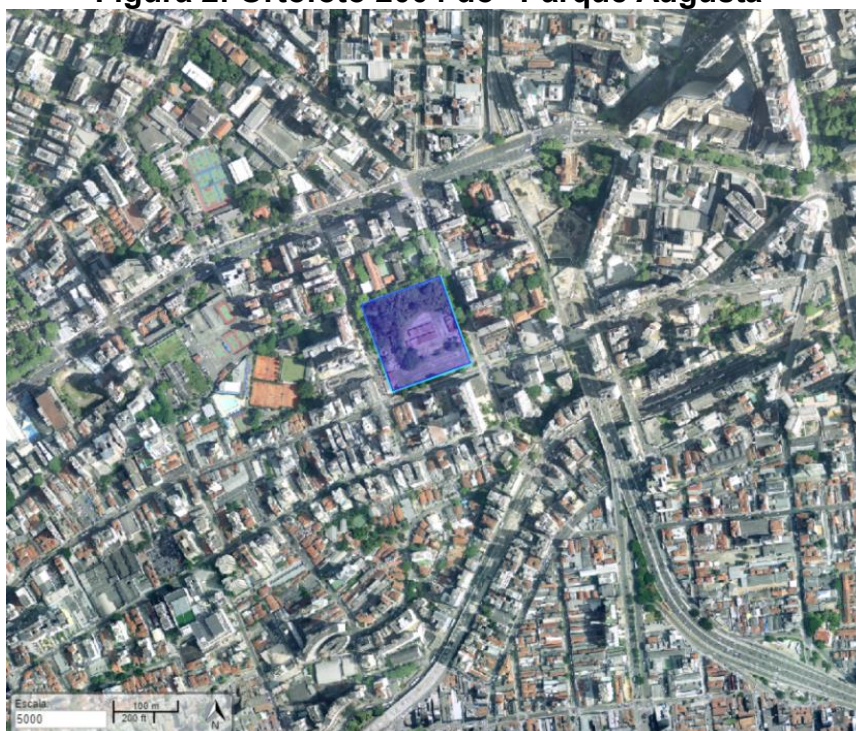
³ Doutora em Direito, graduada em Filosofia pela Universidade de São Paulo. Pesquisadora do Núcleo Direito e Democracia do Centro Brasileiro de Análise e Planejamento (Cebap). Foi pesquisadora do Laboratório de Direito à Cidade (LabCidade-FAUUSP) entre 2014 e 2016. Atualmente, é professora Teaching Fellow do Insper. É membro da Comissão de Direito Urbanístico da OAB-SP (2019). Disponível em <https://cidadeseducadoras.org.br/glossario/direito-a-cidade/>. Acesso em 27 jun. 2019.

Figura 1: Mapa de Localização do “Parque Augusta”



Fonte: *Print screen* do mapa de localização⁴.

Figura 2: Ortofoto 2004 do “Parque Augusta”



Fonte: *Print screen* da ortofoto de 2004⁽⁵⁾.

⁴ Disponível em <http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br>. Acesso em 29/05/2019.

Figura 3: Imagem de satélite do entorno ao “Parque Augusta”



Fonte: *Print screen* da imagem do GoogleEarth.

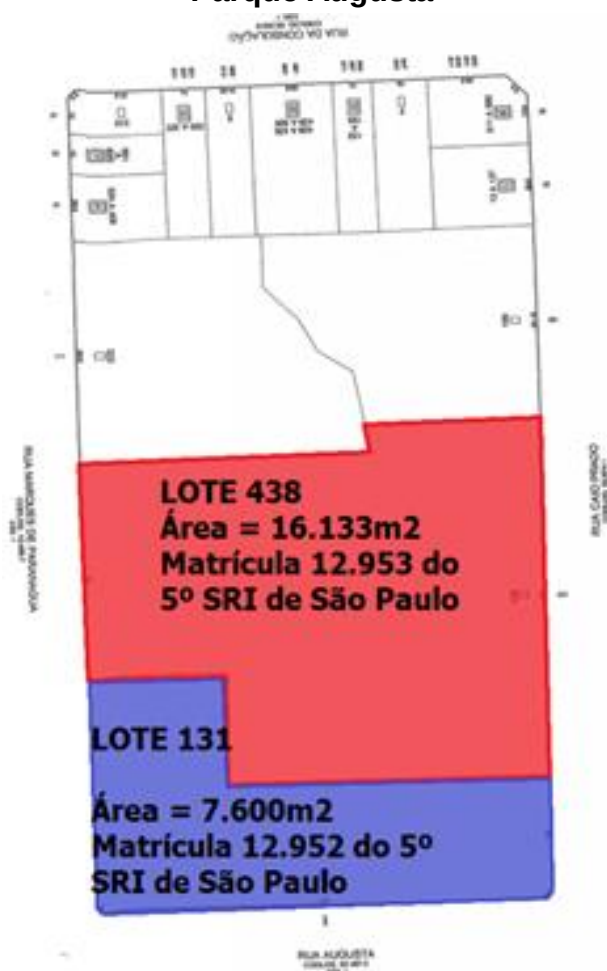
Figura 4: Fotografia do “Parque Augusta”, a partir da Rua Caio Prado



Fonte: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/meio_ambiente/noticias/?p=238805.
Acesso em 29/05/2019.

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo o parque se situa no Setor Fiscal 010, Quadra 014, Lotes 131 e 438, áreas de 7.600m² e 16.133m², respectivamente, totalizando a área registrada de 23.733,00m² (Fig. 05), consoante Matrículas nºs 12.952 e 12.953 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Figura 5: Planta de Quadra Fiscal, com marcação dos lotes que compõe o “Parque Augusta”



Fonte: *Print screen* da Planta de Quadra Fiscal, com marcações pela autora⁵.

A área possui topografia plana e é composta por bosque, portal e uma casa remanescentes do Colégio Feminino *Des Oiseaux*, como veremos na sequência.

Zoneamentos

Nesse tópico serão apresentadas as Zonas de Uso aplicadas nas áreas segundo as **Leis de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do município de São Paulo - LPUOS**, conhecidas como “Lei do Zoneamento”, relativas aos anos de 1972, 2004 e 2016.

- **Zoneamento 1972:** Z5 (Uso Misto de densidade demográfica alta)
Taxa de Ocupação (TO) máxima = 0,8
Coeficiente de Aproveitamento (CA) máximo = 3,5, podendo passar para 4,0 (mediante diminuição da Taxa de Ocupação)

⁵ Disponível em <http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br>. Acesso em 29/05/2019.

- **Zoneamento 2004:** ZCP-b (Zona de Centralidade Polar)
CA mínimo = 0,2
CA básico = 2,0
CA máximo = de 2,0 a 4,0

Página 7 de 40

- **Zoneamento 2016:** ZEPAM (Zona de Proteção Ambiental)
TO = 0,10
CA mínimo = na
CA básico = 0,10
CA máximo = 0,10

Figura 8: Mapa parcial do Zoneamento 2016



Fonte: Print screen do mapa de localização⁷.

A grande diferença de potencial construtivo perante as LPUOS, entre os anos de 1972 a 2016, deve-se à instituição da área, segundo a lei de 2016, como **ZEPAM** - Zona de Proteção Ambiental - que segundo o portal da Prefeitura Municipal de São Paulo, página Gestão Urbana SP:

São porções do território do Município destinadas à **preservação e proteção do patrimônio ambiental**, que têm como principais atributos remanescentes de Mata Atlântica e outras formações de vegetação nativa, arborização de relevância ambiental, vegetação significativa, alto índice de permeabilidade e existência de nascentes, **incluindo os parques urbanos existentes e planejados** e os parques naturais planejados, que prestam relevantes serviços ambientais, entre os quais a conservação da biodiversidade, controle de processos erosivos e de inundação, produção de água e regulação microclimática. (grifo nosso)

2. ANTECEDENTES

A área que forma o **Parque Augusta** é composta por dois lotes que foram de propriedade da Família Uchoa, por isso também conhecido como “Palacete Uchoa”, arrematado em leilão pela Associação Instrutora da Juventude Feminina - Colégio *Des Oiseaux*.

Para melhor elucidação das principais ocorrências e datas, o histórico das áreas será apresentado através de uma itemização, tipo linha do tempo.

⁷ Disponível em <http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br>. Acesso em 29/05/2019.

1902: “Palacete Uchoa” projetado pelo Arq. Victor Dubugras.

Figura 9: “Palacete Uchoa”, aquarela de Victor Dubugras



Fonte: REIS FILHO, 2005⁸.

1907: Associação Instrutora da Juventude Feminina - Colégio Feminino Des Oiseaux, arremata o imóvel em leilão.

Figura 10: Levantamento aerofotogramétrico de 1930 com a implantação do Colégio Des Oiseaux



Fonte: Print screen do Sara Brasil (1930)⁹.

⁸ REIS FILHO, Nestor Goulart. **Victor Dubugras: Precursor da arquitetura moderna na América Latina**. São Paulo: Editora Edusp, 2005.

⁹ Disponível em <http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br>. Acesso em 29/05/2019.

Figura 11: “Palacete Uchoa”



Fonte: Arquivo de Nelly Martins Ferreira Candeias¹⁰

1968: Construtora Teijin do Brasil Importação e Exportação adquire o lote 131 da quadra fiscal 14, área de 7.600m² (Figura 05).

1970: Decreto de Utilidade Pública das áreas, revogada.

1974: Construtora Teijin do Brasil Importação e Exportação adquire o lote 438, área de 16.133m² (Figura 05).

Demolição do colégio, com manutenção de uma casa e portal.

1975: A área de 16.133m² (lote 438) passa para o domínio de Consolação Hotéis e Turismo Ltda.

1985 a 1987: “Projeto SP”¹¹

1986: Com origem na Transcrição anterior à Matrícula 12.953 do 5º SRI (lote 438), consta registro de Termo de Compromisso com a PMSP para o aproveitamento do terreno (construção hotel, com preservação bosque com acesso público e passagem entre as ruas Caio Padro e Marquês de Paranaguá).

1989 a 1994: Estacionamento.

1996: Armando Conde e Linda Lilly Conde adquirem as áreas.

2001: Abaixo assinado SAMORCC¹², pró-criação de parque.

2004: Por meio da Resolução CONPRES¹³ nº 23/04, elementos remanescentes do Colégio *Des Oiseaux* (bosque, casa e portal - lote 438) são Tombados, bem como alguns elementos arbóreos isolados (lotes 434 e 131).

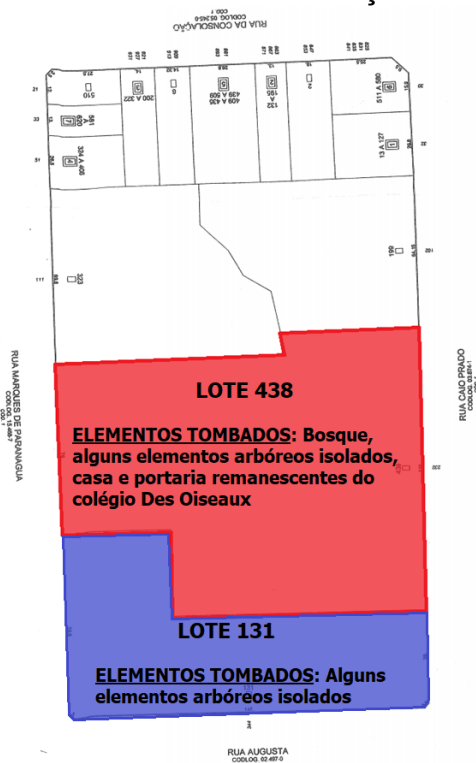
¹⁰ Disponível em <http://www.ipatrimonio.org>. Acesso em 29/05/2019.

¹¹ Espaço de apresentações artísticas, famoso na década de 1980.

¹² Associação Moradores do Bairro Cerqueira Cesar.

¹³ Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo.

Figura 12: Planta de Quadra Fiscal com marcação dos lotes e Tombamentos



Fonte: *Print screen* da Planta de Quadra Fiscal, com marcações pela autora¹⁴.

2008: Declaração Utilidade Pública, “caducada” em 2013.

2012: Direito de Preempção¹⁵ a favor da PMSP.

2013: As empresas Albatroz – Investimentos Imobiliários Ltda. e Flamingo – Investimentos Imobiliários Ltda., empresas dos grupos Cyrella e Setin, respectivamente adquirem as áreas e protocolam o processo de construção do empreendimento na PMSP;

Fechamento da área para o público;

Sancionada lei que aprova a criação do **Parque Municipal Augusta** (lei 15.941/2013).

2015: Aprovação do projeto de prédios pelo CONPRESP;

Ocupação da área por ativistas (denominada “vigília criativa”), até sua Reintegração de Posse (17 de janeiro a 04 de março).

2016: Ação Cível Pública contras as empresas e a prefeitura, promovida pelo Ministério Público.

2017: Criação do **Parque Municipal Augusta**;

Início reuniões com SVMA, associações, etc.;

Protocolos de projetos com apresentação à sociedade.

2018: Homologação do acordo com Cyrella e Setin; aprovação do projeto do parque pelo CONPRESP.

06 de abril de 2019: Assinatura da Escritura de Doação dos terrenos à PMSP.

¹⁴ Disponível em <http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br>. Acesso em 29/05/2019.

¹⁵ Previsto pelo **Estatuto da Cidade**, o **Direito de Preempção** é um instrumento que confere o direito de preferência ao Poder Público para adquirir, mediante compra, um imóvel que esteja colocado à venda pelo proprietário, em atendimento à política pública.

Do histórico das áreas se constata que desde 1970 o Poder Público municipal tinha interesse na área, seja por meio da instituição de Utilidade Pública, direito à Preempção e até pelos Termos de Compromissos registrados nas Matrículas dos lotes, para aproveitamento do terreno para construção de hotel. Ao mesmo tempo, a população vislumbrou a ocupação das áreas como parque municipal, pelo menos, desde o ano de 2001, embora os movimentos pró-parque indiquem data anterior.

As empresas Albatroz – Investimentos Imobiliários Ltda. e Flamingo – Investimentos Imobiliários Ltda., empresas dos grupos Cyrella e Setin, respectivamente, adquiriram e protocolaram os projetos no ano de 2013, portanto, dentro da vigência da LPUOS de 2004.

3. PROJETO CYRELLA E SETIN

Como exposto no capítulo anterior, em 2013 as empresas dos grupos Cyrella e Setin adquiriram as áreas e protocolaram na PMSP projeto de empreendimento imobiliário e de base imobiliária, tendo esses sido aprovados inclusive pelo CONPRESP face às restrições de tombamento.

Com a instituição do zoneamento ZEPAM pela LPUOS de 2016, o projeto dos empreendimentos projetados e aprovados para a área do Parque Augusta se inviabilizaria, entretanto, tendo sido protocolado em data anterior a esse zoneamento (2016) teria o “Direito de Protocolo”, instrumento controverso, mas dado como constitucional pelo Tribunal de Justiça de São Paulo em março de 2019.

Esse instrumento legal, previsto no **Plano Diretor Estratégico – PDE** de São Paulo (2014) e na **Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo** (2016), permite que os empreendimentos sejam realizados conforme as regras constantes na legislação relativa à data do seu protocolo junto à PMSP e não segundo a regra do zoneamento da data da construção em si, ou seja, se uma incorporadora protocolou o projeto antes da mudança da lei, fica valendo a lei anterior.

O referido projeto, aprovado pela PMSP e pelo CONPRESP, consistia na edificação de cinco torres de usos residencial, comercial, serviços e mista, distribuídas da seguinte forma:

Tabela 1: Descrição do Empreendimento relativo ao lote 131

Lote 131 - Matrícula nº 12.952 do 5º SRI de São Paulo			
	Torre Residencial	Torre Comercial	Hotel
Total de unidades:	393	198	253
Pavimentos:	térreo, 14 pavimentos e 5 subsolos	térreo, 11 pavimentos e 6 subsolos (Hotel)	intermediária, 11 pavimentos e 6 subsolos
Área Total Computável [m²]:	15.503,44	7.658,96	7.006,53
Área Total [m²]:	31.598,99	9.152,04	8.029,41
Área privativa da unidade [m²]:	37,15	36,5	18,75

Fonte: Elaborado pela autora, conforme dados obtidos nos Autos do Processo 1017163-55.2016.8.26.0053 - Ação Civil Pública.

Tabela 2: Descrição do Empreendimento relativo ao lote 438

Lote 438 - Matrícula nº 12.953 do 5º SRI de São Paulo			
	Torre Residencial A	Torre Residencial B	Lojas
Total de unidades:	110	289	12
Pavimentos:	pavimentos e 3 subsolos (Torre B)	pavimentos e 3 subsolos (Torre A)	
Área Total Computável [m2]:	9.972,82	19.459,82	1.187,33
Área Total [m2]:	11.217,42	33.950,98	1.941,89
Área privativa da unidade [m2]:	80,98 (média)	64,12 (média)	75

Fonte: Elaborado pela autora, conforme dados obtidos nos Autos do Processo 1017163-55.2016.8.26.0053 - Ação Civil Pública.

Figura 13: Implantação das torres



Fonte: Laudo SP Urbanismo, constante nos Autos do Processo 1017163-55.2016.8.26.0053 - Ação Civil Pública.

Figura 14: Ilustração da implantação do projeto



Fonte: Autoria desconhecida¹⁶.

Segundo imagens e argumentações apresentadas no Processo Judicial nº 1017163-55.2016.8.26.0053 – Ação Cível Pública da 13ª Vara da Fazenda Pública de São Paulo, promovida pelo Ministério Público contra as empresas Albatroz Investimentos Imobiliários e Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda. (Cyrela e Setin) e o Município de São Paulo, o projeto ocupava o lote não Tombado pelo CONPRESP (lote 131), mas a área envoltória de Tombamento (lote 438), respeitando os parâmetros da Resolução 23/04. Além disso, atendia os preceitos do Plano Diretor Estratégico quanto aos requisitos de Fruição Pública e Fachada Ativa. Na época o projeto foi aprovado pelo CONPRESP, com algumas alterações propostas pelo órgão, com o compromisso de manter o acesso ao bosque para a população, bem como promover sua manutenção.

4. MOVIMENTOS PRÓ-PARQUE AUGUSTA

Mesmo o projeto aprovado com o compromisso do livre acesso ao bosque (tombado) e a forte verticalização da região, a sociedade (moradores da região, políticos, artistas, etc.) se mobilizou contra a realização do empreendimento.

São vários os grupos ativistas pró-Parque Augusta: Movimento Parque Augusta, Movimento Ecológico e Cure o Mundo (MOVIECO), Organização Parque Augusta, Associação Moradores do Bairro Cerqueira Cesar (SAMORCC), Associação dos Moradores e Amigos do Bairro da Consolação e Adjacências (AMACON), entre outros, grupos esses apartidários com o objetivo específico de viabilizar a criação do **Parque Augusta**.

Segundo o Movimento Parque Augusta o parque já existe pela população que frequenta a área, faltando apenas sua concretização.”¹⁷.

¹⁶ Disponível em <https://www.skyscrapercity.com/showthread.php?s=075a7735b287c2e3d4f68a985b94c339&p=110642792#post110642792>. Acesso 30/05/2019.

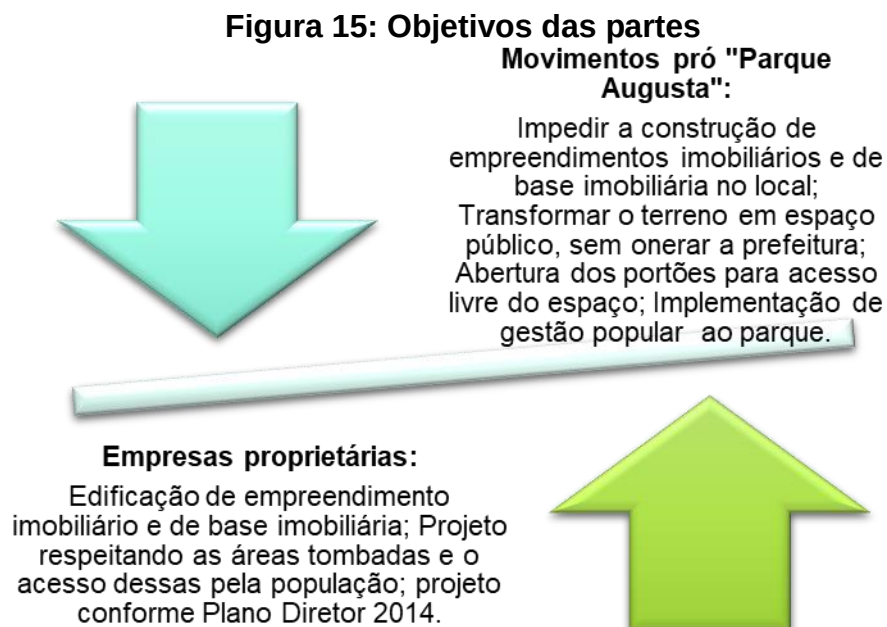
¹⁷ Movimento Parque Augusta, “O Parque Augusta e o impasse nosso de cada dia”, agosto 2014, disponível em <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/minhacidade/14.169/5260>.

O movimento é guiado ideologicamente por princípios como o microplanejamento urbano, praticado de forma participativa e horizontal configurando o urbanismo *bottom-up* (de baixo pra cima), tendo como ferramentas as tecnologias sociais e a arte pública. As estruturas do grupo procuram aliar teoria e prática, acreditando serem essas inseparáveis e mutuamente moldadas.¹⁸

Por meio de ações na cidade, realização de palestras, fóruns, etc. o movimento requeria: Impedir a construção de prédios no local; comprovar a ilegalidade na aprovação do projeto pela PMSP, incluindo a do CONPRES, com anulação do Direito de Protocolo; promover Ação Civil pública pelo Ministério Público de São Paulo contra as empresas pelo fechamento do parque com pagamento de indenização para o município; transformar o terreno em parque com gestão comunitária, sem ônus à prefeitura, através da utilização do instrumento de **Transferência do Potencial Construtivo**.

Para tanto, foram abertas Ações Públicas promovidas por pessoas físicas e Ação Cível Pública promovida pelo Ministério Público contras as empresas e a Municipalidade de São Paulo.

Os objetivos das partes envolvidas nas negociações podem ser resumidos através do exposto na figura 15:



Fonte: Elaborado pela Autora.

Movimentos sociais buscam a conquista de seus pleitos rompendo barreiras políticas e econômicas pró-reconfiguração urbana, seja social ou espacial. O direito à cidade é coletivo, “é um direito de mudar e reinventar a cidade mais de acordo com nossos mais profundos desejos.”¹⁹

¹⁸ Tomás Amaral, “Parque Augusta Inauguração pela sociedade civil acontece com festival de dois dias”, dezembro 2013. disponível em <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/minhacidade/14.161/4987>.

¹⁹ Harvey, 2014, p. 28.

Na entrevista dada para a matéria *Direito à Cidade*²⁰, a arquiteta Joice Berth²¹ vincula o direito à cidade à participação social, expondo que “Direito à cidade é falar de política, senão dentro das instituições, na montagem de grupos de discussão e na ocupação de espaços públicos”.

Como veremos na sequência, quase que a totalidade do pleito foi ganho pelos movimentos pró-Parque Augusta.

5. SOBRE A TDC

Como exposto na Introdução, o instrumento urbanístico **Transferência do Direito de Construir** é previsto no artigo 35, Seção XI, do **Estatuto da Cidade** – Lei Federal nº 10.257, e, por sua vez, é regulamentado pelo **Plano Diretor Estratégico - PDE** do município de São Paulo, Lei n. 16.050/2014, regulamentado pelo Decreto nº 58.289/18, Subseção III, artigos 122 e seguintes (SÃO PAULO, 2014).

O instrumento da **Transferência do Direito de Construir**, mediante a necessidade da anuência do órgão municipal de preservação²² para a efetivação da transferência de potencial construtivo, oferece uma compensação para os proprietários de terrenos privados que sejam de interesse público (preservação ambiental ou cultural, por exemplo), e por esse motivo, tenham restrições no potencial de aproveitamento dos terrenos, diferentemente dos demais do entorno, podendo também ser utilizado em casos de doação de imóveis para o poder público para uso social do espaço.

O uso da TDC nos imóveis que formam o **Parque Augusta** está alicerçado no inciso I do artigo 71 e incisos III, IV e parágrafo primeiro do artigo 123, entre outros, do **PDE** de São Paulo, que tratam **da implantação de parques** e de **preservação de áreas de interesse ambiental** localizadas na zona de uso **ZEPAM**:

Art. 71. Com o objetivo de promover e incentivar a preservação das ocorrências ambientais que caracterizam as áreas demarcadas como **ZEPAM**, poderão ser aplicados os seguintes instrumentos:

I - transferência do potencial construtivo nas ZEPAM localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, segundo as condições estabelecidas no art. 122 e seguintes desta lei;

(...)

Art. 123. Fica autorizada a transferência do potencial construtivo de imóveis urbanos privados ou públicos, para fins de viabilizar:

I - a preservação de bem de interesse histórico, 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;

²⁰ Disponível em <https://cidadeseeducadoras.org.br/glossario/direito-a-cidade/>. Acesso 10/07/2019.

²¹ Arquiteta e Urbanista pela Universidade Nove de Julho e Pós-graduada em Direito Urbanístico pela PUC-MG. Feminista Interseccional Negra e integrante do Coletivo Imprensa.

²² Na cidade de São Paulo, o CONPRESP.

VI - programas de provisão de Habitação de Interesse Social.

§ 1º A Prefeitura poderá receber imóveis para o atendimento às finalidades previstas neste artigo, oferecendo como contrapartida ao proprietário a possibilidade de transferência. (...)

§ 3º O controle da transferência de potencial construtivo será realizado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, que expedirá, mediante requerimento, Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência e Certidão de Transferência de Potencial Construtivo. (...) (grifo nosso).

A **doação das áreas para a TDC** é prevista nos artigos 126 e 127 do PDE para a implantação de parques planejados:

Art. 126. A transferência do potencial construtivo poderá ser utilizada nos casos de doação de imóveis ou nos casos de desapropriação amigável para viabilizar:

I - melhoramentos viários para implantação de corredores de ônibus;

II - programas de provisão de Habitação de Interesse Social;

III - programas de regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;

IV - implantação de parques planejados, de acordo com o Quadro 7 anexo a esta lei, situados na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.²³

Art. 127. Nos casos de utilização da transferência do direito de construir nas desapropriações amigáveis e **doações**, previstos no art. 126 desta lei, o potencial construtivo passível de transferência será calculado segundo a equação a seguir:

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

PCpt - potencial construtivo passível de transferência;

Atc - área do terreno doado;

CA_{max} - coeficiente de aproveitamento máximo do terreno doado, vigente na data de doação;

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

§ 1º Segundo a finalidade de transferência, ficam definidos os seguintes fatores de incentivo à doação:

I - 2,0 (dois) para melhoramentos viários para implantação de corredores de ônibus;

II - 1,9 (um e nove décimos) para programas de construção de Habitação de Interesse Social;

III - 0,8 (oito décimos) para programas de regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;

IV - 1,4 (um e quatro décimos) para implantação de parques.

(grifo nosso)

Entretanto, como se observa no inciso I do artigo 123, o uso da TDC também tem por objetivo “a preservação de bem de interesse histórico, paisagístico, ambiental, social ou cultural”, podendo, dessa forma, ser pleiteado pelos próprios proprietários, conforme demonstrado na planilha apresentada no Apêndice A desse trabalho, na qual consta a relação de todos os bens tombados que tiveram área transferível pelo uso do instrumento de 1988 a maio de 2019, planilha essa será analisada na sequência.

²³ O Parque Augusta consta no **Quadro 7. Parques Municipais existentes e propostos**, sob código PQ_SE_02.

A **Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência** declara o potencial construtivo passível de transferência pelo imóvel emissor, calculado nos termos do artigo 127 do PDE/SP e a **Certidão de Transferência de Potencial Construtivo**, certifica a transferência do potencial construtivo para o imóvel receptor, calculado nos termos do artigo 128 do PDE.

Bacellar (2007)²⁴ expõe que a TDC é “instrumento de regulação pública do exercício do direito de construir, que pode ser utilizado pelo Poder Público municipal para condicionar o uso e edificação de um imóvel urbano às necessidades sociais e ambientais da cidade.”

Com o PDE/SP de 2014 a área passível de ser transferida pelos imóveis tombados passou a ser calculada com base no Coeficiente de Aproveitamento básico dos lotes²⁵, ou seja, uma vez a área do terreno e, com a Lei de Zoneamento, fatores definidos de acordo com a área dos terrenos dos imóveis tombados são considerados nos cálculos com o objetivo de homogeneizar a aplicação do instrumento.

Segundo Peretto et al (2018, p. 6)

Até o Plano Diretor de 2002, a área passível de receber potencial construtivo era aquela ao longo dos eixos de transporte público de massa e no entorno das estações de trem e metrô (Lei nº 13.430/02, art. 220). A partir do PDE/14, o território de abrangência da TDC aumentou consideravelmente, tendo em vista que a área de imóveis receptores passou a envolver quase toda a Macrozona Urbana do município (Lei nº 16.050/14, art. 130). Quanto aos imóveis cedentes, o cálculo do potencial construtivo transferível passou a ser sobre o Coeficiente de Aproveitamento Básico do imóvel, igual a uma vez a área do terreno para toda a cidade, o que acarretou, por um lado, numa diminuição do potencial transferível para uma parcela dos imóveis tombados, em especial daqueles localizados em zonas que permitem maior densidade construtiva enquanto que, por outro lado, possibilitou que imóveis tombados cuja construção já havia ultrapassado o potencial construtivo máximo do terreno também pudessem usufruir desse recurso.

Ainda segundo Peretto et al (2018, p. 8, 19)

As alterações no instrumentos (sic) da OODC²⁶, especialmente a revisão dos valores de terreno para fins de cobrança, consolidadas com a aprovação do PDE/142 encareceram o preço da contrapartida financeira a ser paga ao município por cada m² de potencial construtivo adicional o que estimulou que o mercado criasse alternativas. Este se voltou, dentre outras, para a estruturação de um mercado de TDC que, por ser uma negociação entre particulares, o valor a ser pago pelo direito de construir poderia ser determinado de acordo com os interesses do mercado. (...)

O PDE de 2014, ao limitar a transferência ao coeficiente básico igual a uma vez a área do terreno, estabelece limites à transferência de direitos de construir que são considerados no âmbito da propriedade

²⁴ BACELLAR, Isabela. **Transferência do Direito de Construir: Questões e conflitos na aplicação do instrumento do Estatuto da Cidade**. Dissertação de Mestrado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal Fluminense. Niterói, 2007.

²⁵ Não mais segundo a diferença do potencial construtivo máximo do local.

²⁶ Outorga Onerosa do Direito de Construir.

do terreno, os demais, são públicos, portanto o proprietário não poderia transferi-los (inclusive por isso, são outorgados via OODC). Não se trata, portanto, de uma distorção do instrumento, mas de um tratamento equânime a todos os proprietários e de um reconhecimento de que os direitos de construir acima do coeficiente básico são públicos e devem ser obtidos via outorga onerosa ou através da aquisição entre privados via TDC.

Com essa mudança, a TDC possibilitou que um imóvel tombado não possa se utilizar de todo o seu potencial construtivo máximo, e adquiriu um caráter mais justo (Rabello, 2009). No entanto, os proprietários que transferiram até o máximo, se beneficiaram da regulação anterior, de 2002, que não havia incorporado esta concepção.

A evolução da emissão de Certidões de Transferência de Potencial Construtivo

Em notícia veiculada no jornal O Estado de São Paulo²⁷, segundo a Secretaria Municipal de Cultura, até o ano de 2015 São Paulo tinha 1.776 bens tombados, tendo sido 850 bens tombados de abril de 2016 a março de 2018. Esses números totalizam aproximadamente 2630 tombamentos até março de 2018.

A partir de dados de bens tombados pelo CONPRESP com Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência emitida, obtidos junto ao site da **Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL**, da PMSP²⁸ (Apêndice A), constata-se que desses 2630 bens tombados até março de 2018, 164 bens requisitaram a transferência de potencial construtivo, tendo sido emitidas 152 Declarações de Potencial Construtivo, o que representa menos de 6% do total de bens tombados.

²⁷ MENGUE, Priscila. **Número de bens tombados na capital paulista cresce 47% em dois anos**. O Estado de São Paulo. São Paulo, p. 1-2. 31 mar. 2018. Disponível em: <<https://sao-paulo.estadao.com.br/noticias/geral,numero-de-bens-tombados-na-capital-paulista-cresce-47-em-dois-anos,70002248973>>. Acesso em: 28 jun. 2019.

²⁸ Disponível em <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/licenciamentos/TDC.pdf>. Acesso em 27/06/2019

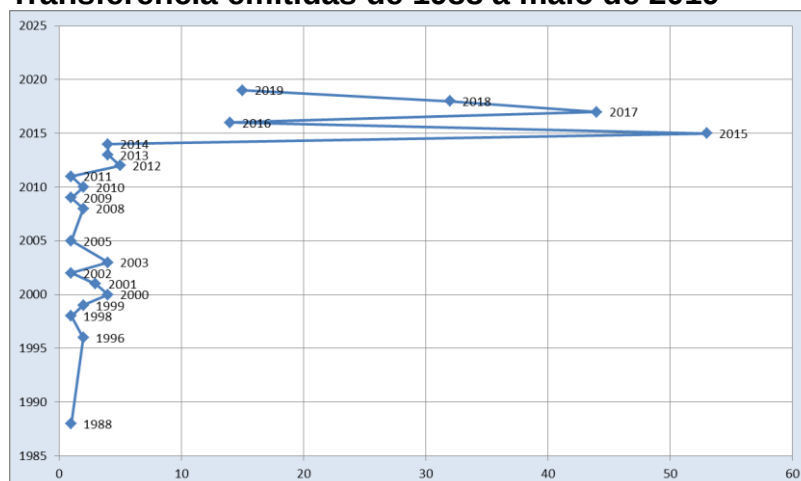
Tabela 3: Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência - Solicitada e Emitida (1988 a maio de 2019)

Ano	nº Declarações Solicitadas	nº Declarações Emitidas	Área transferível [m²]
2019	17	15	183.896,78
2018	38	32	481.051,00
2017	47	44	102.480,39
2016	14	14	432.085,08
2015	53	53	369.968,86
2014	4	4	6.365,40
2013	5	4	26.907,60
2012	10	5	24.986,42
2011	2	1	2.124,16
2010	2	2	386,94
2009	1	1	18.877,44
2008	2	2	2.846,28
2005	1	1	2.490,88
2003	4	4	35.984,59
2002	2	1	7.353,66
2001	3	3	15.852,19
2000	4	4	219.032,12
1999	3	2	16.805,04
1998	1	1	11.113,90
1996	2	2	263,92
1988	1	1	10.020,00
TOTAL	216	196	1970892,65

Fonte: Elaborado pela autora conforme dados da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento da Prefeitura do Município de São Paulo.

Com base nesses dados da SMUL foi possível realizar estudos sobre o número de Declarações emitidas de 1988 a maio de 2019, bem como a área transferível disponível de cada bem:

Gráfico 1: Número de Declarações de Potencial Construtivo Passível de Transferência emitidas de 1988 a maio de 2019



Fonte: Elaborado pela Autora.²⁹

²⁹ Conforme dados publicados pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento da Prefeitura do Município de São Paulo. Disponível em <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/licenciamentos/TDC.pdf>. Acesso em 27/06/2019.

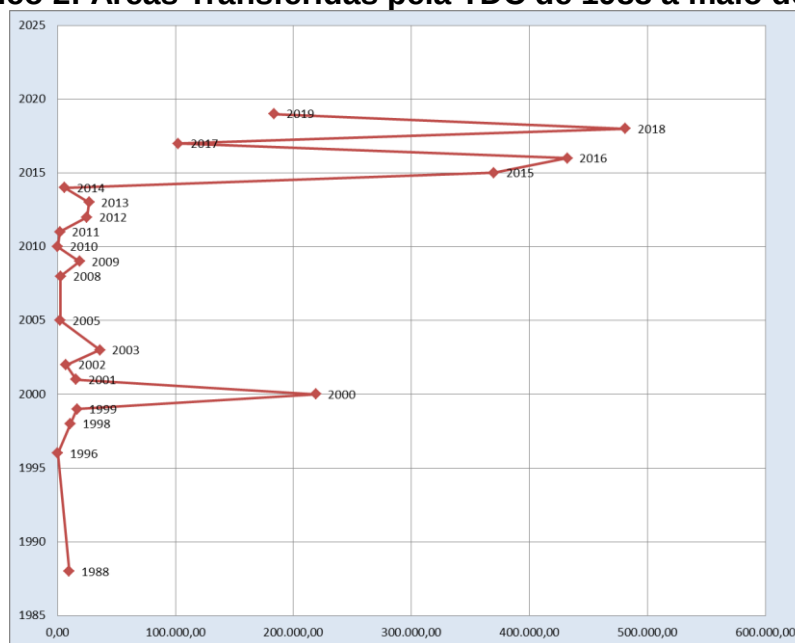
Das análises dos dados do Gráfico 01, obtêm-se as seguintes conclusões:

- a) Quanto ao número de Declarações emitidas, verifica-se estabilidade entre os anos de 1988 a 2014, com forte elevação após 2014, após o PDE, com exceção de 2016 que teve decréscimo, provavelmente devido à entrada em vigor da Lei de Zoneamento que vinculou o total de área transferível a 5% do valor arrecadado pelo FUNDURB nos 12 meses anteriores ao do requerimento;
- b) Em 2015 a elevação se deu devido aos processos relativos as 49 casas da Vila Normandia em Moema, do total de 53 Declarações emitidas;
- c) Em 2017 houve acréscimo do número de Declarações emitidas, principalmente devido as 29 casas da Rua Mauá (Vila Inglesa), do total de 44;
- d) Percebe-se pelos Gráficos 1 e 2 o aumento de número de declarações e de áreas passíveis de transferência a partir do PDE de 2014, apesar do instrumento existir desde 1984, consequência da migração da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC para a TDC, face ao aumento do valor daquele.

Segundo Peretto (2018, p. 9) isso se deve talvez pelo

(...) diminuto número de projetos protocolados e aprovados junto ao Conpresp, etapa necessária antes do pedido de transferência, que inclusive demanda desembolso dos proprietários para terem que apresentar projeto de restauro ou plano de manutenção, atendendo as exigências da Resolução do CONPRESP.

Gráfico 2: Áreas Transferidas pela TDC de 1988 a maio de 2019



Fonte: Elaborado pela Autora.³²

Das análises dos dados do Gráfico 02, obtêm-se as seguintes conclusões:

- a) Quanto à área passível de transferência de potencial construtivo, verifica-se estabilidade entre os anos de 1988 a 2014;
- b) Forte elevação no ano 2000, mas devido ao bem tombado da Estação Ferroviária Luz, com grande área transferível (178.148,95m²);
- c) Elevação nos anos 2015 e 2016, devido ao PDE;
- d) Queda no ano de 2017, no qual houve grande número de Declarações emitidas (44), mas com áreas passíveis de transferência menores;
- e) Elevação em 2018, apesar do menor número de Declarações emitidas, face às áreas envolvidas.

Quanto aos números produzidos pela TDC até 2014, Nádia Somekh³⁰, no artigo intitulado **Patrimônio cultural em São Paulo: resgate do contemporâneo?** publicado em *Arquitextos Vitruvius* (2015)³¹ expõe que “a transferência de potencial construtivo, criada em 1984 pela Lei 9.725/1984, não produziu resultados expressivos”, sendo que de 1984 a 2004, foram emitidas 22 declarações com apenas três transferências e que a partir de 2004, sob a Lei 13.885/04 (Lei de Zoneamento), até o PDE de 2014, houve melhora, tendo sido 36 declarações, das quais 44 transferências foram efetivadas. Do PDE até outubro de 2015 foram emitidas 72 declarações, sem a efetivação de transferência, totalizando até 2015, a emissão de 148 declarações, das quais 31 transferidas.

Nádia Somekh alega que “Esses números, frente ao de imóveis protegidos na cidade, mostram a necessidade de instrumentos mais efetivos de captação de recursos para recuperação e conservação de bens tombados”.

De modo a conter o “mercado” de venda de direito de construir via TDC criado e para resguardar também esse direito a pequenos proprietários, a PMSP, por meio da Lei de Zoneamento de 2016, limitou a compra de potencial construtivo via TDC a 5% do valor arrecadado pelo Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB nos 12 meses anteriores ao mês do requerimento da transferência (LPUOS, art. 24, § 5º).

6. AS NEGOCIAÇÕES COM OS PROPRIETÁRIOS PARA A VIABILIZAÇÃO DO “PARQUE AUGUSTA”

A primeira hipótese para a transferência das áreas para a Municipalidade de São Paulo e transforma-las em parque, foi a **Desapropriação**, para a qual a Prefeitura utilizaria o valor de cerca de R\$ 87 milhões que havia sido desviado da cidade pelo ex prefeito Paulo Maluf³², recuperados pelo Ministério Público, para a indenização aos proprietários, entretanto essa hipótese não se mostrou positiva nem pelo Poder Público nem pelos ativistas, pois uma grande monta ficaria destinada para a criação do parque, contra a possibilidade do uso dessa verba ser destinada

³⁰ Arquiteta e Urbanista; doutora pela FAU-USP; professora emérita da FAU-Mackenzie; conselheira do IAB e eleita Conselheira Federal pelo CAU para o triênio 2018/2020. Foi presidente do CONPRESP e diretora do Departamento do Patrimônio Histórico da Prefeitura de São Paulo gestão 2013 a 2016; presidente da EMURB e secretária de Desenvolvimento Econômico de Santo André, entre outros cargos públicos.

³¹ SOMEKH, Nadia. **Patrimônio cultural em São Paulo: resgate do contemporâneo?** *Arquitextos Vitruvius*, 2015. Disponível em: <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/16.185/5795>, acesso 27/06/2019.

³² Gestões como prefeito de São Paulo: 1969/1971 e 1993/1996.

para a construção de equipamentos da Secretaria Municipal de Educação (CEIs, CEUs e EMEIs).

Uma segunda hipótese foi a **permuta entre terrenos**, ou seja, a troca do domínio das áreas do “Parque Augusta” pelo da área de 18.000m² situada na Rua Prof. Frederico Hermann Jr. esquina com Avenida das Nações Unidas, onde se localiza a Prefeitura Regional de Pinheiros. Para essa permuta foram realizadas avaliações técnicas por empresas e profissionais especializados em **Engenharia de Avaliações**, entretanto, a proposta de permuta não foi concretizada, pois o terreno da PMSP, que seria permutado, foi avaliado por valor superior ao do “Parque Augusta”.

Os valores de mercado³³ dos terrenos em questão resultaram em:

Tabela 4: Valores de mercado de venda dos imóveis com proposta de permuta

Valores de mercado terrenos Parque Augusta x Nações Unidas					
	Valor terrenos "Parque Augusta" (R\$)	Valor unitário (R\$/m ²)	Valor terreno Av. das Nações Unidas (R\$)	Valor unitário (R\$/m ²)	Data Avaliação
Lauda contratado Cyrela e Setin	139.300.000,00	5.869,46	141.500.000,00	7.861,11	março 2017
Lauda contratado SP Urbanismo	137.000.000,00	5.772,55	186.000.000,00	10.333,33	setembro 2017
Lauda Judicial	138.120.000,00	5.819,74	164.170.000,00	9.120,55	março 2018
Média	138.140.000,00	5.820,58	163.890.000,00	9.105,00	

Fonte: Elaborado pela autora, conforme dados obtidos nos Autos do Processo 1017163-55.2016.8.26.0053 - Ação Civil Pública.

De modo a encerrar a discussão, as Ações judiciais existentes sobre o tema e os Processos Administrativos, promoveu-se uma **Autocomposição**³⁴ entre as partes envolvidas, sob anuência dos movimentos pró-Parque Augusta, com a utilização da **TDC**, instrumento inclusive pleiteado pelos movimentos pró-parque, por meio da emissão pela PMSP de **Declarações de Potencial Construtivo** a favor das empresas, liberando a elas área construída acima do permitido em determinadas regiões, podendo essa ser vendida no mercado imobiliário.

O acordo celebrado e assinado em 10/08/2018, homologado nos Autos da Ação Cível Pública, Processo 1017163-55.2016.8.26.0053 movido na 13ª Vara da Fazenda Pública do Estado de São Paulo, cuja Escritura Pública foi firmada em 05/04/2019, devidamente registrada no Oficial de Registro de Imóveis nas respectivas Matrículas, prevê em linhas gerais:

a) A doação dos lotes pelas proprietárias Cyrela e Setin, em troca do direito de construir em outras áreas da cidade, através da emissão de **Declaração de Potencial Construtivo**, pela **Transferência do Direito de Construir**;

b) **A construção do parque pelas empresas e sua manutenção por 2 anos**, por meio do compromisso de pagamento do valor de R\$ 9,85 milhões pelas multas decorrentes dos processos judiciais por terem fechado a área, sendo:

³³ Segundo ABNT NBR 14653-1: 2001 é a “Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

³⁴ Ato regido pelo Código de Processo Civil de 2015 (art. 334 § 11), pela Lei Federal n.s 13.140/2015 (art. 32).

- R\$ 6.250.000,00 para a implantação do Parque Augusta, incluindo o restauro dos bens tombados e construção do *Boulevard* da Rua Gravataí (travessa Rua Caio Prado, em frente ao parque);
- R\$ 2.000.000,00 para manutenção por dois anos do Parque Augusta, incluindo as áreas verdes, edificações e zeladoria e
- R\$ 1.600.000,00 para obras da Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social (SMADS).

As **Declarações de Potencial Construtivo** às empresas Albatroz Investimentos Imobiliários e Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda. (Cyrela e Setin), foram emitidas em 21 de maio de 2019, da seguinte forma:

a) Matrícula 12.952 (lote 131): Área de potencial construtivo passível de transferência pela doação do terreno na área correspondente a 532,00m², para cada empresa;

b) Matrícula 12.953 (lote 438): Área de potencial construtivo passível de transferência pela doação do terreno na área correspondente a 1.129,31m², para cada empresa.

Valores dos Terrenos e a Aplicação da TDC

O valor atribuído às áreas na Escritura de Doação dos terrenos à Prefeitura Municipal de São Paulo, lavrada em 05 de abril de 2019 foi relativo ao Valor Venal de referência dos contribuintes fiscais, totalizando o valor de R\$ 126.979.581,00 (Tabela 5).

Após os devidos cálculos, nas **Declarações de Potencial Construtivo**, emitidas pela PMSP em 21/05/2019, a área total de potencial construtivo passível de transferência pelas doações dos terrenos é de **3.322,62m²**, que de acordo com o valor unitário por metro quadrado do **Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa** de R\$ 6.183,00/m², resulta no valor total de potencial construtivo referente à R\$ 20.543.759,46 (Tabela 5).

Tabela 5: Valor de mercado de venda dos terrenos x Valor Escriturado x Valor TDC

Valor de mercado (R\$) x Valor venal x Valor TDC			
	Valor terrenos "Parque Augusta" (R\$)	Valor unitário (R\$/m ²)	Data
Laudo Judicial	138.120.000,00	5.819,74	março 2018
Escritura de Doação (Valor Venal)	126.979.581,00	5.350,34	abril 2019
Construtivo", emitidas pela PMSP(*)	20.543.759,46	6.183,00	maio 2019

(*) Relativo à área de Potencial Construtivo de 3.322,62m².

Fonte: Elaborado pela autora, conforme dados obtidos dos Autos do Processo 1017163-55.2016.8.26.0053 - Ação Civil Pública.

Tabela 6: Valores apurados no acordo PMSP e Proprietários

Análise dos Valores Apurados			
	Valor Total (R\$)	Valor unitário (R\$/m2)	Data
"Declaração do Potencial Construtivo", emitidas pela PMSP(*), valor "cedido" pela PMSP	20.543.759,46	6.183,00	maio 2019
Valor recebido pela PMSP no acordo	9.850.000,00	-	maio 2019
Valor total cedido pela PMSP no acordo	10.693.759,46		

Fonte: Elaborado pela autora, conforme dados obtidos dos Autos do Processo 1017163-55.2016.8.26.0053 - Ação Civil Pública.

CONCLUSÃO

A resolução de conflitos urbanos por interesses públicos, econômicos, sociais e políticos sempre se mostrou quase que impossível, ainda mais em uma metrópole como São Paulo, com espaços escassos para destinação de praças e, ao mesmo tempo, com escassas áreas livres em regiões centrais para incorporação imobiliária, agravando a discussão quando consideramos os objetivos dos projetos urbanos para a ocupação dessa região central da cidade de São Paulo.

Mas vale a ocupação imobiliária em uma das últimas áreas verdes do centro?

Questionamento difícil de ser respondido, ainda mais quando a área em questão é de uso privado, tendo os proprietários direitos de domínio sobre ela.

Entretanto, o caso do **Parque Municipal Augusta** se mostrou que, com a vontade e forte mobilização popular é possível uma saída a favor da qualidade urbana e de vida, ainda mais quando se trata de um parque urbano em área com bosque Tombado pelo órgão de proteção ao patrimônio cultural e ambiental e situado no centro da cidade de São Paulo.

De modo a também atender a demanda da população (pois as áreas eram gravadas por Termo de Compromisso para preservação do bosque desde 1982, além do Direito de Preempção a favor da PMSP de 2012), o **Parque Augusta** foi viabilizado pelo uso do instrumento urbanístico **Transferência do Direito de Construir**, em substituição à desapropriação das áreas que o compõe, pela sua destinação "parque", por se situar em zona de uso ZEPAM e pela sua área verde ser de interesse ambiental e tombada pelo CONPRESP, juntamente com uma edificação e portal remanescentes do Colégio *Des Oiseaux*, alicerçado pelo Estatuto da Cidade e pelo Plano Diretor Estratégico de São Paulo.

Na análise relativa à negociação realizada entre os proprietários e a Prefeitura da Cidade de São Paulo, constata-se equivalência³⁵ entre os valores unitários dos terrenos, apresentados na tabela 3, comparativamente ao do valor do Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa, utilizado para as emissões das **Declarações de Potencial Construtivo** pela PMSP (Tabela 4) nas negociações de doação mediante a utilização do Instrumento de **Transferência do Direito de Construir**. Cabe consignar que se os terrenos fossem desapropriados pela PMSP, o

³⁵ Tendo em vista que ambos são advindos do mercado

ônus relativo ao pagamento pelo valor de mercado dos terrenos seria de R\$ 138.120.000,00³⁶, apesar da perda inicial de arrecadação municipal pela OODC³⁷.

Além do acima exposto, os proprietários ficaram com a incumbência da implantação do Parque, conforme projeto final oriundo da adequação do projeto síntese com o do DEPAVE³⁸-1, aprovado pelo CONPRESP, com anuência dos movimentos populares, além de mantê-lo por dois anos, entre outras obrigações.

A discussão na aplicação da TDC é sua aparente competição com os recursos advindos com a Outorga Onerosa, reduzindo esses, além da tese que seus recursos irem para as mãos da iniciativa privada, formando assim, um mercado de venda de Certidões de direitos de construir, mercado esse mais dedicado para a obtenção de indenizações do que para a conservação de edificações tombadas passíveis da TDC, ou seja, tendo como maior interessado o mercado imobiliário, mas essa análise, no entender dessa autora, foge da reflexão do caso em análise, por esse se tratar, principalmente, do **uso social do espaço** e por ser área doada à PMSP. Em contrapartida, o uso da TDC, em alguns casos, sugere economia de verba pública, comparativamente aos casos de desapropriação e de aquisição de terrenos necessários para obras de interesse público.

Segundo Peretto et al (2018, p.20)

Hoje, os recursos obtidos via OODC vão para o FUNDURB e devem ser gastos, inclusive, com preservação dos imóveis tombados. No entanto, são disputados por várias secretarias setoriais, não atingindo satisfatoriamente o interesse da preservação. Se o mercado da TDC se amplia, os recursos da OODC podem diminuir, reduzindo o recurso do FUNDURB, ampliando a competição por estes e a destinação para preservação, que compete com temas carimbados ou que tem maior apelo popular, como habitação de interesse popular e transporte e mobilidade urbana.

Do estudo sobre o número de emissões de Declaração de Potencial Construtivo pela aplicação da TDC na cidade de São Paulo, conclui-se que apesar do expressivo crescimento após 2014, comparativamente ao número de bens tombados (estimado em 2630 até março de 2018), o percentual de uso da TDC é ainda pequeno, ficando em torno de 6% do total.

Quanto à função social da cidade e da garantia do bem estar dos habitantes de uma cidade, previstos no artigo 182 da Constituição Federal de 1988, a análise também se reporta ao filósofo e sociólogo Henri Lefèbvre, para quem “a cidade é a projeção da sociedade sobre o terreno” e que “(...) lançava críticas e desafios aos gestores públicos e aos urbanistas, incentivando-os a pensar na cidade como um lugar de encontro, reunião e simultaneidade, onde o valor da cidade é o de uso, e não de troca.”³⁹

O direito à cidade é o poder do “ir e vir”, da habitação, do lazer, do uso de equipamentos e melhoramentos públicos, etc. e, também, do pertencimento dessa, inclusive por meio de reivindicações públicas (TAVOLARI, 2016).

³⁶ Valor da avaliação judicial do Processo 1017163-55.2016.8.26.0053, Ação Cível Pública.

³⁷ Inicial, pois a análise dependeria do imóvel receptor da Declaração de Potencial Construtivo.

³⁸ Divisão Técnica de Proteção e Avaliação Ambiental.

³⁹ Disponível em <https://cidadeseeducadoras.org.br/glossario/direito-a-cidade/>. Acesso em 30/05/2019.

Segundo Rolnik (2018)⁴⁰, quando o poder de investidores é a lógica dominante, o caso do Parque Augusta torna-se um símbolo de mobilização social em favor do direito à cidade e ao meio ambiente, portanto, direito para a população.

O mesmo espírito de conquista da sociedade se verifica na sentença judicial proferida pela Meritíssima Dra. Maria Gabriella Pavlóoulos Spaoloni, ao expor que

O fato concreto configura **participação coletiva na construção de uma política pública ambiental que assume papel primordial de proteger o meio ambiente e integrar sua proteção aos demais objetivos da vida em sociedade como forma, inclusive, de proporcionar qualidade de vida.** (...)

[o acordo] Revela a concretização efetiva de um dos mais importantes princípios reguladores do Direito Ambiental o qual, por sua significância, merece amplitude. É o **princípio da participação popular**, que visa a **conservação do meio ambiente** e se inere (sic) [insere] em um **quadro mais amplo da participação diante dos interesses difusos e coletivos da sociedade.** (...)

[A sociedade e as Associações] **Tornaram-se visíveis, criaram o político, o cívico e colaboraram com uma nova história. Atuaram em defesa dos interesses de toda uma coletividade**⁴¹ (grifo nosso).

Na queda de braço entre o poder público, iniciativa privada e sociedade civil, nesse caso, quem ganhou foi a cidade, que aguarda agora pela execução das obras e pela zelosa e competente manutenção do Parque, seja pelos doadores das áreas, seja pela municipalidade de São Paulo⁴².

Portanto, respondendo aos questionamentos iniciais da pesquisa, o ativismo social foi primordial para a viabilização do **Parque Augusta**, assim como o uso da **Transferência do Direito de Construir**, por meio da doação das áreas à PMSP, instrumento urbano esse de preservação do patrimônio cultural e ambiental, figurando como forte tendência para a resolução de outras demandas análogas, tais como o **Parque da Vila Ema**⁴³, que por meio do “Movimento Viva o Parque Vila Ema” reivindica área junto à PMSP para implantação do Parque há mais de oito anos e, também, o **Parque do Bixiga**, área de 11.000m² de propriedade do grupo SISAN⁴⁴, localizado junto ao Teatro Oficina e outros bens tombados pelos órgãos de patrimônio histórico e cultural nas esferas municipal, estadual e federal, casos que aguardam solução e que, se viabilizados, serão novos ganhos para a cidade.

⁴⁰ ROLNIK, Raquel. **São Paulo ganha o Parque Augusta, finalmente! E a luta continua!** Agosto 2018. Disponível em https://raquelrolnik.wordpress.com/2018/08/10/sao-paulo-ganha-o-parque-augusta-finalmente-e-a-luta-continua/?utm_medium=website&utm_source=archdaily.com.br, Acesso em: 30/05/2019.

⁴¹ Sentença proferida em 20/09/2018 pela MM. Juíza de Direito da 13ª Vara da Fazenda Pública do Estado de São Paulo. Processo 1017163-55.2016.8.26.0053, Ação Cível Pública, p. 4326 a 4331.

⁴² Conforme acordo, caberá aos doadores a manutenção do parque por dois anos, encargo depois da PMSP.

⁴³ Terreno com área total de 17.300,00m² de propriedade da empresa Oregon Inv. Imob. Ltda. (Tecnisa) desde 2007, situado na Avenida Vila Ema nº 1.523, Distrito Água Rasa, São Paulo, SP, zona de uso ZEPAM (pelo zoneamento antigo, ZM3-a), que por meio do decreto municipal nº 51.875 de 22 de outubro de 2010 foi declarado de utilidade pública, “para serem desapropriados judicialmente ou adquiridos mediante acordo, os imóveis particulares, situados no Distrito de Água Rasa, Subprefeitura da Mooca, necessários à implantação de parque municipal”.

⁴⁴ Do Grupo Silvio Santos.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BACELLAR, Isabela. **Transferência do Direito de Construir: Questões e conflitos na aplicação do instrumento do Estatuto da Cidade**. Dissertação de Mestrado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal Fluminense. Niterói, 2007. 174 folhas.

BACELLAR, Isabela, FURTADO, Fernanda. **Transferência do Direito de Construir: bases para a regulação municipal a partir da avaliação de questões na implementação**. In: 18º Conferência Internacional da LARES. São Paulo: Lares, 2018. 18p. Disponível em: <http://lares.org.br/lares2018/pdfs/plenary/96.pdf>. Acesso em: 15 julho 2019.

BRASIL. **Constituição Federal de 1988**. Promulgada em 5 de outubro de 1988. Disponível em < https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em 30/05/2019.

CIDADES EDUCADORAS. **O direito à Cidade**. Disponível em: <https://cidadeseducadoras.org.br/glossario/direito-a-cidade/>. Acesso em: 30/05/2019.

HARVEY, David. **Cidades Rebeldes: do direito à cidade à evolução urbana**. Tradução Jeferson Camargo, São Paulo: Editora Martins Fontes, 2014.

PERETTO, Flavia Taliberti et al. **Quando a Transferência de Potencial Construtivo Virou Mercado: O Caso de São Paulo**. In: XV Seminário de História da Cidade e do Urbanismo: A Cidade, O Urbano, O Humano. Rio de Janeiro: Anpur, 2018. 22p. Disponível em: <http://anpur.org.br/wp-content/uploads/2018/09/7_82776.pdf>. Acesso em: 27 jun. 2019.

ROLNIK, Raquel. **São Paulo ganha o Parque Augusta, finalmente! E a luta continua!** Agosto 2018. Disponível em https://raquelrolnik.wordpress.com/2018/08/10/sao-paulo-ganha-o-parque-augusta-finalmente-e-a-luta-continua/?utm_medium=website&utm_source=archdaily.com.br, Acesso em: 30/05/2019.

SÃO PAULO (cidade). Prefeitura do Município de São Paulo – PMSP. **Plano diretor estratégico do município de São Paulo: Lei municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014**. Supervisão editorial Jair Lot Vieira. São Paulo: EDIPRO, 2015. (Série Legislação). Disponível em https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/arquivos/PDE-Suplemento-DOC/PDE_SUPLEMENTO-DOC.pdf. Acesso em 30/05/2019.

_____. Prefeitura do Município de São Paulo – PMSP. **Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo: lei municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014**; texto da lei ilustrado. São Paulo: PMSP, 2015. 248p.

SOMEKH, Nádía. **Patrimônio cultural em São Paulo: resgate do contemporâneo?** Arquitectos Vitruvius, 2015. Disponível em: <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitectos/16.185/5795>, acesso 27/06/2019.

TAVOLARI, Bianca. **Direito à cidade: uma trajetória conceitual**. Novos Estudos, Cebrap, São Paulo, n. 104, p. 93-109, mar. 2016.

APÊNDICE A

Declarações de Potencial Construtivo Passíveis de Transferência emitidas e o Potencial transferível disponível – 1988 a maio de 2019

Elaborado a partir de dados publicados pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento da Prefeitura do Município de São Paulo. Disponível em <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/licenciamentos/TDC.pdf>. Acesso em 27/06/2019.

**Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência emitida e o potencial transferível disponível
1988 a maio de 2019**

nº	Contribuinte	Endereço	Distrito	Denominação do imóvel tombado	N. Declaração	Área transferível (m²)	Data publicação
Até maio de 2019							
1	0010800016-8	Rua Libero Badaró, 306 e 310	Sé		236/19	1.510,20	2019
2	0210140004-9	Av. Francisco Matarazzo, 385	Lapa	Associação Cívica Feminina	230/19	3.926,40	2019
3	0060480097-5	Rua Major Diogo, 311	República	Teatro Brasileiro de Comédia	229/19	8.625,00	2019
4	0400850011-1 /0012-1/0013-8	Av. Nazaré, 470	Ipiranga	Educandário Sagrada Família	227/19	4.831,92	2019
5	1672260004-0	Estrada de Itapecerica, 5859	Campo Limpo		226/19	27.733,20	2019
6	0150320008-6	Rua Benjamin Egas, 160, 182	Pinheiros	Predinhos da Hípica - Edifício São Miguel	220/18	1.200,00	2019
7	0010230020-1	Rua Jardim Francisco Marcos, 91	Sé		extrato 159	imóvel já esgotou o potencial construtivo	2019
8	0110970001-6	Rua Ceará, 2	Consolação		217A/19	1.631,32	2019
9	0200950527-1 a 0534-4	Avenida Higienópolis, 720	Consolação	Edifício Pedro II	131A/19	286,60	2019
10	1970330070-6	Av. Santa Marina, 518, 534	Barra Funda	Instituto Rogacionista	127A/19	3.571,11	2019
11	0210640001-2	Rua Monte Alegre, 984	Perdizes	Conjunto arquitetônico PUC	123A/18	10.980,95	2019
12	0080260001-8	Largo Coração de Jesus, 140, 154, Alameda Nothmann, 275	Santa Cecília	Santuário do Sagrado Coração de Jesus	121A/18	109,79	2019
13	0430470002-2	Av. Nazaré, 1361	Ipiranga	Clínica Infantil do Ipiranga	119A/16	38.273,07	2019
14	0160090028-7	Rua Canadá, 644, 658	Jardim Paulista	Clube Harmonia	120E/18	1.179,51	2019
15	0090420022-1	Av. Brigadeiro Luis Antonio, 1308	Bela Vista		extrato 064	imóvel já esgotou o potencial construtivo	2019
16	0070540001-8	Av. Higienópolis, 18	Consolação	Residência Dona Veridiana Prado	026F	6.512,86	2019
17	0010490235-3	Largo São Bento	Sé	Mosteiro São Bento	004G	73.524,85	2019
TOTAL	17					183.896,78	2019

2018							
nº	Contribuinte	Endereço	Distrito	Denominação do imóvel tombado	N. Declaração	Área transferível (m²)	Data publicação
1	0401290001-3	Rua Moreira de Godói, 572	Ipiranga	Instituto Padre Chico	225/18	9.527,55	2018
2	0010650003-1	Rua Vinte e Cinco de Março, 830	Sé		224/18	2.124,00	2018
3	0010650001-5	Rua Vinte e Cinco de Março, 816	Sé		223/18	2.142,00	2018
4	0010650002-3	Rua Vinte e Cinco de Março, 820	Sé		222/18	2.130,00	2018
5	0200620054-2	Rua Dr. Gabriel dos Santos, 30	Santa Cecília		221/18	915,32	2018
6	0010530228-7	Avenida Rio Branco, 34	República	Igreja Evangélica Luterana de São Paulo	218/18	14.321,00	2018
7	0060360463-3	Rua Xavier de Toledo, 23	República	Shopping Light	216/18	32.738,47	2018
8	0080340014-4	Rua Conselheiro Nébias, 970	Santa Cecília		215/18	510,00	2018
9	0080020019-5	Rua Vitorino Carmilo, 473	Santa Cecília	Vila Savoia	214/18	95,52	2018
10	0080020018-7	Rua Vitorino Carmilo, 465	Santa Cecília	Vila Savoia	213/18	90,96	2018
11	0080020017-9	Rua Vitorino Carmilo, 463	Santa Cecília	Vila Savoia	212/18	90,96	2018
12	0080020016-0	Rua Vitorino Carmilo, 459	Santa Cecília	Vila Savoia	211/18	93,60	2018
13	0080020015-2	Rua Vitorino Carmilo, 453- casa 9	Santa Cecília	Vila Savoia	210/18	150,78	2018
14	0080020014-4	Rua Vitorino Carmilo, 453- casa 8	Santa Cecília	Vila Savoia	209/19	111,00	2018
15	0080020013-6	Rua Vitorino Carmilo, 453- casa 7	Santa Cecília	Vila Savoia	208/18	111,00	2018
16	0080020012-8	Rua Vitorino Carmilo, 453- casa 6	Santa Cecília	Vila Savoia	207/18	108,00	2018
17	0080020011-1	Rua Vitorino Carmilo, 453- casa 5	Santa Cecília	Vila Savoia	206/18	146,04	2018
18	0080020010-1	Rua Vitorino Carmilo, 453- casa 4	Santa Cecília	Vila Savoia	205/18	109,56	2018
19	0080020009-8	Rua Vitorino Carmilo, 453- casa 3	Santa Cecília	Vila Savoia	204/18	108,66	2018
20	0080020008-1	Rua Vitorino Carmilo, 453- casa 2	Santa Cecília	Vila Savoia	203/18	106,16	2018
21	0080020007-1	Rua Vitorino Carmilo, 453- casa 1	Santa Cecília	Vila Savoia	202/18	89,17	2018
22	0080220001-1	Alameda Gleite, 562	Santa Cecília		201/18	1.800,00	2018
23	0100900001-2	Alameda Jaú, 1061	Jardim Paulista	Colégio Dante Alighieri	200/18	9.440,00	2018
24	0400960031-4	Rua Moreira e Costa, 531 e 555	Ipiranga	Colégio São Francisco Xavier	198/18	4.760,00	2018
25	0111010018-3	Rua Piauí, 874	Consolação	Casa Gustavo Stahl	196/18	1.670,00	2018
26	0090660007-3 /0667-5	Rua Cincinato Braga, 434	Bela Vista		195/18	1.772,45	2018
27	0060121019-0	Rua Nestor Pestana, 196 a 252	República	Teatro Cultura Artística	157/18	20.737,42	2018
28	0220100023-9	Rua Guaicurus, 1 a 59	Lapa	Sociedade Beneficente União Fraterna	extrato 152	imóvel já esgotou o potencial construtivo	2018

nº	Contribuinte	Endereço	Distrito	Denominação do imóvel tombado	N. Declaração	Área transferível (m²)	Data publicação
29	0280460070-1	Rua Borges de Figueiredo, 1294	Mooca	Galpões Bremensis e Schimdt Trost	extrato 126	imóvel já esgotou o potencial construtivo	2018
30	0111290011-1	Rua Bahia, 1126	Consolação	Casa Modernista da Rua Bahia	extrato 124	imóvel já esgotou o potencial construtivo	2018
31	0180270001-3	Rua Três Rios, 362	Bom Retiro	Colégio de Santa Inês	extrato 122	imóvel já esgotou o potencial construtivo	2018
32	0401290070-6	Av. Nazaré, 993	Ipiranga	Seminário Central Imaculada Conceição do Ipiranga	0998/18	27.495,70	2018
33	2000580001-1	Av. Lineu de Paula Machado, 1263	Morumbi	Jockey Club de São Paulo	065A/18	343.538,59	2018
34	0200950021-0	Av. Angélica, 1212	Consolação		058B/18	43,61	2018
35	0401250058-9	Rua Moreira de Godói, 312	Ipiranga	Antigo Grupo Escolar São José	extrato 051	imóvel já esgotou o potencial construtivo	2018
36	0090190092-3	Rua dos Franceses, 350	Bela Vista		050a/18	1,86	2018
37	0401150019-4	Rua Dom Luis Lasanha, 300	Ipiranga	Internato Nossa Senhora Auxiliadora	extrato 049	imóvel já esgotou o potencial construtivo	2018
38	0050030003-8	Praça do Patriarca, 49	Sé	Igreja de Santo Antonio	005A	3.971,62	2018
TOTAL	38					481.051,00	2018
2017							
1	0050040026-1	Rua José Bonifácio, 198 a 222	Sé		194/17	5.620,00	2017
2	0010800012-5	Praça do Patriarca, 66 a 78	Sé		193/17	1.843,20	2017
3	00600160017-7	Rua Barão de Itapetininga, 70 a 100	República		192/17	9.216,00	2017
4	0090170056-8	Rua Silvia, 203, casa 4	Bela Vista	Bairro Bela Vista	191/17	72,00	2017
5	0090190045-1	Rua Franceses, 124	Bela Vista	Bairro Bela Vista	190/17	207,43	2017
6	00900190046-1	Rua Franceses, 124	Bela Vista	Bairro Bela Vista	189/17	207,43	2017
7	0010230177-8	Rua Mauá, 842, casa 45	Sé	Vila Inglesa	188/17	1.012,00	2017
8	0010230176-1	Rua Mauá, 842, casa 43	Sé	Vila Inglesa	187/17	1.028,00	2017
9	0010230175-1	Rua Mauá, 842, casa 41	Sé	Vila Inglesa	186/17	1.028,00	2017
10	0010230174-3	Rua Mauá, 842, casa 39	Sé	Vila Inglesa	185/17	1.028,00	2017
11	0010230173-5	Rua Mauá, 836, casa 37	Sé	Vila Inglesa	184/17	1.028,00	2017

nº	Contribuinte	Endereço	Distrito	Denominação do imóvel tombado	N. Declaração	Área transferível (m²)	Data publicação
12	0010230172-7	Rua Mauá, 842, casa 35	Sé	Vila Inglesa	183/17	1.028,00	2017
13	0010230171-9	Rua Mauá, 842, casa 33	Sé	Vila Inglesa	182/17	1.028,00	2017
14	0010230177-12	Rua Mauá, 836, casa 45	Sé	Vila Inglesa	181/17	1.028,04	2017
15	0010230169-7	Rua Mauá, 842, casa 29A	Sé	Vila Inglesa	180/17	2.177,00	2017
16	0010230168-9	Rua Mauá, 842, casa 29	Sé	Vila Inglesa	179/17	886,92	2017
17	0010230167-0	Rua Mauá, 836, casa 27	Sé	Vila Inglesa	178/17	923,12	2017
18	0010230166-2	Rua Mauá, 842, casa 25	Sé	Vila Inglesa	177/17	923,12	2017
19	0010230165-4	Rua Mauá, 842, casa 23	Sé	Vila Inglesa	176/17	923,12	2017
20	0010230164-6	Rua Mauá, 842, casa 21	Sé	Vila Inglesa	175/17	923,12	2017
21	0010230163-8	Rua Mauá, 842, casa 19	Sé	Vila Inglesa	174/17	1.106,20	2017
22	0010230162-1	Rua Mauá, 836, casa 10	Sé	Vila Inglesa	173/17	1.106,20	2017
23	0010230161-1	Rua Mauá, 842, casa 12	Sé	Vila Inglesa	172/17	920,12	2017
24	0010230160-3	Rua Mauá, 842, casa 14	Sé	Vila Inglesa	171/17	927,12	2017
25	0010230159-1	Rua Mauá, 842, casa 16	Sé	Vila Inglesa	170/17	927,12	2017
26	0010230158-1	Rua Mauá, 842, casa 18	Sé	Vila Inglesa	169/17	920,12	2017
27	0010230157-3	Rua Mauá, 842, casa 20	Sé	Vila Inglesa	168/17	848,24	2017
28	0010230156-5	Rua Mauá, 842, casa 22	Sé	Vila Inglesa	167/17	837,24	2017
29	0010230155-7	Rua Mauá, 842, casa 24	Sé	Vila Inglesa	166/17	837,24	2017
30	0010230154-9	Rua Mauá, 842, casa 26	Sé	Vila Inglesa	165/17	839,24	2017
31	0010230153-0	Rua Mauá, 866	Sé	Vila Inglesa	164/17	953,48	2017
32	0010230152-2	Rua Mauá, 872	Sé	Vila Inglesa	163/17	953,48	2017
33	0010230151-4	Rua Mauá, 878	Sé	Vila Inglesa	162/17	953,48	2017
34	0010230150-6	Rua Mauá, 886	Sé	Vila Inglesa	161/17	953,48	2017
35	0010230149-2	Rua Mauá, 892	Sé	Vila Inglesa	160/17	953,48	2017
36	0110920275-1	Av. Higienópolis, 901	Consolação	Colégio Nossa Senhora do Sion	156/17	8.010,37	2017
37	0050130004-4 / 0005-8	Largo São Francisco, 173 a 187	Sé	Igreja de São Francisco	155/17	21.445,21	2017
38	0050130119-4		Sé	Igreja de São Francisco	154/17	12.885,38	2017
39	0280460057-2 entre outros	Rua Borges de Figueiredo, 1098 a 1250	Cambuci/Mooca		153/17	7.217,00	2017
40	0090210039-4	Rua Treze de Maio, 734	Bela Vista		151/17	262,08	2017
41	0080370017-2	Largo Coração de Jesus, 65	Santa Cecília		149/17	300,00	2017
42	0100140323-1	Rua Marquês de Paranaguá, 111	Consolação	Instituto Sedes Sapientiae	148/17	4.465,92	2017

nº	Contribuinte	Endereço	Distrito	Denominação do imóvel tombado	N. Declaração	Área transferível (m²)	Data publicação
43	0090490026-6	Rua São Carlos do Pinhal, 376	Bela Vista	Residência Daphnis de Freitas Valle	extrato 145	imóvel já esgotou o potencial construtivo	2017
44	2990140177-1	Av. Brigadeiro Faria Lima, 3477	Itaim Bibi	Antigo Sede do Sítio Itaim (Casa Bandeirista)	extrato certidão nº 16/00/SEMPA	imóvel já esgotou o potencial construtivo	2017
45	3000750007-3	Rua Gal Almério de Moura, 300	Morumbi	Casa de Vidro	128A/17	1461,45	2017
46	0401060026-8	Av. Nazaré, 711	Ipiranga	Instituto Maria Imaculada	066B/17	266,24	2017
47	0090420023-1	Av. Brigadeiro Luis Antonio, 1300	Bela Vista		extrato 52	imóvel já esgotou o potencial construtivo	2017
TOTAL	47					102.480,39	2017
2016							
1	0080190002-6	Alameda Cleveland, 617	Santa Cecília		146/16	1.105,00	2016
2	0090150031-3 / 0032-1	Alameda Rio Claro, 190	Bela Vista	Antigo Hospital e Maternidade Umberto I - Hospital Matarazzo	144/16	5.511,30	2016
3	2000560004-7	Rua Bento Frias, 223/183	Morumbi	Conjunto Arquitetônico do Jockey Club de São Paulo	143/16	2.924,60	2016
4	0230740001-1	Rua Tito, 479	Lapa	Fábrica Cia Melhoramentos	142/16	5.711,15	2016
5	0070460001-3	Rua Dr. Cesário Mora Jr., 112	Consolação	Complexo Hospitaar da Santa Casa de Misericórdia de SP	140/16	9.701,29	2016
6	0090250058-9	Rua Major Diogo, 784	Bela Vista		139/16	166,42	2016
7	0020400001-7	Rua do Bucolismo, 77	Brás	Moinho Matarazzo	138/16	150.512,00	2016
8	0410420010-7	Rua Dom Henrique, 507	Moema	Residência Paulo Bittencourt Filho	137/16	510,00	2016
9	0220210031-8	Rua Clélia, 93	Lapa	Sesc Pompeia	136/16	8.286,50	2016
10	0050160034-5	Praça da Bandeira, 137	República	Red Bull Station	135/16	7.423,82	2016
11	0010630005-9	Rua Boa Vista, 293	Sé		134/16	2.410,00	2016
12	2000280018-5	Rua Gaspar Moreira, 309	Butanta	Residência Boris Fausto	132/16	662,00	2016
13	0090190033-8	Rua dos Franceses, 324	Bela Vista		130/16	1.262,50	2016
14	0030100055-7	Rua Capitão Faustino de Lima, 134	Brás	Complexo do Gasômetro / Núcleo dos Balões	129/15	235.898,50	2016
TOTAL	14					432.085,08	2016

2015							
nº	Contribuinte	Endereço	Distrito	Denominação do imóvel tombado	N. Declaração	Área transferível (m²)	Data publicação
1	0111440039-4	Rua Angatuba, 756	Consolação	Antigo Asilo dos Expostos - FEBEM - Sampaio Viana	125/15	46.203,91	2015
2	0412720028-6	Rua Normandia, 56	Moema	Vila Normandia	118/15	130,00	2015
3	0412720019-7	Rua Normandia, 102	Moema	Vila Normandia	117/15	179,00	2015
4	0412720029-4	Rua Normandia, 52	Moema	Vila Normandia	116/15	130,00	2015
5	0412720021-9	Rua Normandia, 92	Moema	Vila Normandia	115/15	130,00	2015
6	0412720032-4	Rua Normandia, 32	Moema	Vila Normandia	114/15	130,00	2015
7	0412720020-0	Rua Normandia, 98	Moema	Vila Normandia	113/15	130,00	2015
8	0412720030-8	Rua Normandia, 42	Moema	Vila Normandia	112/15	208,00	2015
9	0412730007-8	Rua Normandia, 47	Moema	Vila Normandia	111/15	130,00	2015
10	0412730014-0	Rua Normandia, 75	Moema	Vila Normandia	110/15	208,00	2015
11	0412730017-5	Rua Normandia, 93	Moema	Vila Normandia	109/15	130,00	2015
12	0412730012-4	Rua Normandia, 71	Moema	Vila Normandia	108/15	130,00	2015
13	0412730009-4	Rua Normandia, 57	Moema	Vila Normandia	107/15	130,00	2015
14	0412730015-9	Rua Normandia, 85	Moema	Vila Normandia	106/15	130,00	2015
15	0412730029-9	Rua Normandia, 31	Moema	Vila Normandia	105/15	130,00	2015
16	0412730028-0	Rua Normandia, 25	Moema	Vila Normandia	104/15	130,00	2015
17	0412730025-6	Rua Normandia, 13	Moema	Vila Normandia	103/15	180,00	2015
18	0412730027-2	Rua Normandia, 23	Moema	Vila Normandia	102/15	130,00	2015
19	0412730011-6	Rua Normandia, 65	Moema	Vila Normandia	101/15	130,00	2015
20	0412730019-1	Rua Normandia, 103	Moema	Vila Normandia	100/15	180,00	2015
21	0412720018-9	Rua Gaivota, 1501	Moema	Vila Normandia	098/15	179,00	2015
22	0412720017-0	Rua Gaivota, 1497	Moema	Vila Normandia	097/15	130,00	2015
23	0412720016-2	Rua Gaivota, 1493	Moema	Vila Normandia	096/15	130,00	2015
24	0412720015-4	Rua Gaivota, 1487	Moema	Vila Normandia	095/15	130,00	2015
25	0412720014-6	Rua Gaivota, 1481	Moema	Vila Normandia	094/15	130,00	2015
26	0412720013-8	Rua Gaivota, 1471	Moema	Vila Normandia	093/15	208,00	2015
27	0412720012-1	Rua Gaivota, 1467	Moema	Vila Normandia	092/15	130,00	2015
28	0412720011-1	Rua Gaivota, 1461	Moema	Vila Normandia	091/15	130,00	2015
29	0412720010-1	Rua Gaivota, 1457	Moema	Vila Normandia	090/15	130,00	2015
30	0412720009-1	Rua Gaivota, 1451	Moema	Vila Normandia	089/15	130,00	2015
31	0412720008-1	Rua Gaivota, 1447	Moema	Vila Normandia	088/15	130,00	2015
32	0412720007-3	Rua Gaivota, 1441	Moema	Vila Normandia	087/15	208,00	2015
33	0412720006-5	Rua Gaivota, 1433	Moema	Vila Normandia	086/15	130,00	2015
34	0412720005-7	Rua Gaivota, 1429	Moema	Vila Normandia	085/15	130,00	2015

nº	Contribuinte	Endereço	Distrito	Denominação do imóvel tombado	N. Declaração	Área transferível (m²)	Data publicação
35	0412720004-9	Rua Gaivota, 1423	Moema	Vila Normandia	084/15	130,00	2015
36	0412720003-0	Rua Gaivota, 1419	Moema	Vila Normandia	083/15	130,00	2015
37	0412720002-2	Rua Gaivota, 1415	Moema	Vila Normandia	082/15	130,00	2015
38	0412720001-4	Rua Gaivota, 1409	Moema	Vila Normandia	081/15	179,00	2015
39	0412720024-3	Rua Normandia, 76	Moema	Vila Normandia	080/15	208,00	2015
40	0412720027-8	Rua Normandia, 60	Moema	Vila Normandia	079/15	130,00	2015
41	0412720026-1	Rua Normandia, 66	Moema	Vila Normandia	078/15	130,00	2015
42	0412720036-7	Rua Normandia, 12	Moema	Vila Normandia	077/15	179,00	2015
43	0412720023-5	Rua Normandia, 86	Moema	Vila Normandia	076/15	130,00	2015
44	0412720022-7	Rua Normandia, 90	Moema	Vila Normandia	075/15	130,00	2015
45	0412720026-4	Rua Normandia, 17	Moema	Vila Normandia	074/15	130,00	2015
46	0412720035-9	Rua Normandia, 18	Moema	Vila Normandia	073/15	130,00	2015
47	0412720018-3	Rua Normandia, 97	Moema	Vila Normandia	072/15	130,00	2015
48	0412720034-0	Rua Normandia, 22	Moema	Vila Normandia	071/15	130,00	2015
49	0412720031-6	Rua Normandia, 38	Moema	Vila Normandia	070/15	130,00	2015
50	0412720016-7	Rua Normandia, 91	Moema	Vila Normandia	069/15	300,00	2015
51	0100690009-8 / 0010-1	Rua Padre João Manuel, 89, 109	Jardim Paulista	Residência Família Vicente de Azevedo	068/15	2.152,50	2015
52	0020470043-4	Rua Monsenhor de Andrade, 399	Brás	Tecelagem Mariângela / Moinho Matarazzo	067/15	313.161,45	2015
53	0100040062-1	Rua Maranhão, 341	Consolação		063/15	1.225,00	2015
TOTAL	53					369.968,86	2015
2014							
1	0090190006-0	Al. Joaquim Eugênio de Lima, 164	Bela Vista		060/18 - 2ª via	2.622,00	2014
2	0400500007-1	Rua Bom Pastor, 801	Ipiranga	Palacete Rosa - Família Jafet	057/14	1.221,00	2014
3	0200620043-7 / 0044-5	Rua Dr. Gabriel dos Santos, 196, 214	Santa Cecília	Conjunto Gabriel dos Santos	056/14	739,05	2014
4	0400510007-4	Rua Costa Aguiar, 1055	Ipiranga	Casas Jafet (Bradesco)	054B/14	1.783,35	2014
TOTAL	4					6.365,40	2014

2013							
nº	Contribuinte	Endereço	Distrito	Denominação do imóvel tombado	N. Declaração	Área transferível (m²)	Data publicação
1	0400510004-1	Rua Costa Aguiar, 1013	Ipiranga	Casas Jafet	055/13	7.344,00	2013
2	3000320012-1	Avenida Morumbi, 4077	Morumbi		053/13	19.387,00	2013
3	0090510028-1	Al. Joaquim Eugênio de Lima, 61	Bela Vista		039E/13	imóvel já esgotou o potencial construtivo	2013
4	0400840051-6	Av. Nazaré, 366	Ipiranga	Residência Maestro Furio Franceschini	034B/14	135,24	2013
5	0090510021-2	Al. Joaquim Eugênio de Lima, 159	Bela Vista		033c-2/14	41,36	2013
TOTAL	5					26.907,60	2013
2012							
1	0420250026-1	Rua Berta, 72	Vila Mariana		046.	imóvel já esgotou o potencial construtivo	2012
2	0420250027-1	Rua Berta, 70	Vila Mariana		045.	imóvel já esgotou o potencial construtivo	2012
3	0420250028-8	Rua Berta, 60	Vila Mariana		044.	imóvel já esgotou o potencial construtivo	2012
4	0420250029-6	Rua Berta, 58	Vila Mariana		043.	imóvel já esgotou o potencial construtivo	2012
5	0010580093-7	Av. São João, 288	República		042.	4.888,80	2012
6	0400560001-8	Rua Bom Pastor, 825	Ipiranga	Casas Jafet	041.	3.730,00	2012
7	0090540012-7	Av. Brigadeiro Luis Antonio, 1573	Bela Vista		040.	imóvel já esgotou o potencial construtivo	2012
8	0840030017-3	Av. Lopes de Azevedo, 265	Morumbi	Residência João Marino	036A	10,49	2012
9	0860910003-0	Rua Barão de Jaceguai, 1149, 1151	Campo Belo	Residências I e II ARQ. Artigas	032D	11,66	2012
10	0401990208-9	Rua Dr. Mário Vicente, 1108	Ipiranga	Instituto Cristovão Colombo e Seminário João XXIII	030H	16.345,47	2012
TOTAL	10					24.986,42	2012

	2011							
	nº	Contribuinte	Endereço	Distrito	Denominação do imóvel tombado	N. Declaração	Área transferível (m²)	Data publicação
	1	0210440042-0	Rua Cardoso de Almeida, 716	Perdizes	Residência Neocolonial	037.	2.124,16	2011
	2	0420250030-1	Rua Berta, 48	Vila Mariana		035.	imóvel já esgotou o potencial construtivo	2011
TOTAL	2						2.124,16	2011
	2010							
	1	3060280040-1	Rua Sórora Angélica, 364	Casa Verde	Sítio Santa Luzia	029A	240,96	2010
	2	0330170013-6	Rua Piratingui, 111	Liberdade	Casa Ramos de Azevedo	024D	145,98	2010
TOTAL	2						386,94	2010
	2009							
	1	0010490055-5	Rua Florêncio de Abreu, 119, 123	Sé	Casa da Bóia	031.	18.877,44	2009
	TOTAL	1					18.877,44	2009
	2008							
	1	0010580049-1	Avenida São João, 300, 304	República		028.	2.808,04	2008
	2	0090190034-6	Rua dos Franceses, 296	Bela Vista		025D	38,24	2008
TOTAL	2						2.846,28	2008
	2005							
	1	0010460059 A 0109	Rua Brigadeiro Tobias, 39 a 61 / Rua do Seminário, 156 a 178	República		023.	2.490,88	2005
	TOTAL	1					2.490,88	2005
	2003							
	1	0010840003-4	Rua da Quitanda, 127, 133, 137	Sé		022.	2.254,56	2003
	2	0010720139-9	Rua São Bento, 405	Sé	Edifício Martinelli	021/18 - 2ª via	19.606,61	2003
	3	0010820014-0	Rua Álvares Penteado, 112, Rua da Quitanda, 18	Sé	Edifício Centro Cultural Banco do Brasil - CCBB	011A	3.552,04	2003
	4	0060210642, 0643, 0644	Rua Major Quedinho, 28, 44, 76	República		008A	10.571,38	2003
TOTAL	4						35.984,59	2003
	2002							
	1	0050440116-5	Rua Conde de Sarzedas, 100	Sé		020.	imóvel já esgotou o potencial construtivo	2002
	2	0060090021-5	Rua Barão de Itapetininga, 248, 268	República		019.	7.353,66	2002
TOTAL	2						7.353,66	2002

2001							
nº	Contribuinte	Endereço	Distrito	Denominação do imóvel tombado	N. Declaração	Área transferível (m²)	Data publicação
1	050030048-0	Rua Libero Badaró	Sé		018.	7.047,89	2001
2	0010440096-0	Av. Ipiranga, 1284	República		017.	6.061,14	2001
3	0010500029-9	Rua Florêncio de Abreu, 328	Sé		016.	2.743,16	2001
TOTAL	3					15.852,19	2001
2000							
1	0080390049-1	Largo General Osório, 86, 116, 120	Bom retiro	DOPS	015.	30.729,92	2000
2	0010550004-6	Av. São João, 578 a 388	República		014.	4.289,04	2000
3	0010570239 a 0257	Rua Antonio Godoy, 88	República		013.	5.864,21	2000
4	0080390048-0	Rua Mauá, 51	Bom retiro	Estação Luz	012.	178.148,95	2000
TOTAL	4					219.032,12	2000
1999							
1	0070500009, 0010, 0011	Rua Bento Freitas, 76, 86, 88	República		010.	6.128,47	1999
2	0080530004-0	Av. São João, 1214 a 1238	República		009.	imóvel já esgotou o potencial construtivo	1999
3	0010800015-0	Rua Quinze de Novembro, 275, 289	Sé		007.	10.676,57	1999
TOTAL	3					16.805,04	1999
1998							
1	0010490235-0	Rua Florêncio de Abreu, 111	Sé	Residência Marieta Teixeira de Carvalho	006.	11.113,90	1998
TOTAL	1					11.113,90	1998
1996							
1	0050460096-6	Vila Suiça, 2A	Sé		003.	120,04	1996
2	0050460099-0	Praça Dr. Mário Margarido, 34	Sé		002.	143,88	1996
TOTAL	2					263,92	1996
1988							
1	0020590054-2	Pateo do Colegio	Sé		001.	10.020,00	1988
TOTAL	1					10.020,00	1988

Fonte: Elaborado pela Autora, conforme dados publicados pela **Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento** da Prefeitura do Município de São Paulo. Disponível em <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/licenciamentos/TDC.pdf>. Acesso em 27/06/2019.