



Atos do Executivo nº 1586271
Disponibilização: 24/07/2025
Publicação: 24/07/2025

PREFEITURA DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO COMISSÃO DE EDIFICAÇÃO E USO DO SOLO

Rua São Bento, 405 - Bairro Centro - São Paulo/SP

Telefone:

PROCESSO 6068.2025/0006755-0

Deliberação SMUL/ATECC/CEUSO Nº 129304290

1.467ª Reunião Ordinária da Comissão de Edificações e Uso do Solo – CEUSO

AUTOS: Processo AD nº 41022-24-SP-ALV / SEI nº 1020.2024/0012455-7

INTERESSADO: CJD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

LOCAL: Rua Fonseca Teixeira, nº 26 X Rua Dr. José Augusto de Queiróz, nº 140

SQL's: 084.030.0012-1 e 084.030.0013-8

ASSUNTO: Alvará de Aprovação de Edificação Nova

HISTÓRICO: RESID consulta à CEUSO quanto às características, não abrangidas em conjunto pela Resolução CEUSO nº 154/2024 (art. 6º), como: obra em subsolo com nível do pavimento mais profundo abaixo do nível do lençol freático, obrigatoriedade de tratamento de testada e nível térreo de acordo com os limites dos parágrafos 1º e 2º do artigo 61 da LPUOS.

PRONUNCIAMENTO/ATECC/CEUSO/051/2025

A CEUSO, em sua 1.467ª Reunião Ordinária, realizada em 14 de julho de 2025, à vista dos elementos constantes do presente, em especial da MANIFESTAÇÃO nº 070/CEUSO/2025, deliberou, por unanimidade de votos, não haver óbice quanto à implantação do nível do pavimento térreo proposto não acima da cota 723,65 com o subsolo mais profundo não abaixo da cota 707,09, uma vez que observa os limites estabelecidos no caput e parágrafos 1º e 2º do artigo 61 da Lei nº 16.402/2016 e suas alterações.

Quando do pedido de licenciamento, além da documentação já apresentada, devem ser apresentados ainda os documentos previstos nos itens "d" e "e" do art. 6º da Resolução/CEUSO/154/2024, a serem avaliados pela Coordenadoria competente, como:

- o Parecer Técnico elaborado por profissional habilitado, acompanhado da respectiva ART de avaliação e análise das condições de todos os imóveis do entorno que possam vir a ser afetados pela obra a ser executada;
- complementação do relatório de sondagens com no mínimo 5 pontos de acordo com a NBR:8036, e;
- rever o item 3 do Parecer Técnico T179/25 que deverá ser compatibilizado com o relatório TS-113/25 e o projeto proposto.

Com relação ao questionamento acerca dos pavimentos em subsolos abaixo do nível do lençol freático e necessidade de tratamento de testada, no caso em tela não há obrigatoriedade de previsão de tratamento de testada estabelecido no inciso III, caput do artigo 72 da LPUOS, nos termos do artigo 9º do Decreto nº 63.884/2024 combinado com o inciso I do artigo 6º da Resolução/CEUSO/154/2024.

Esclarecemos que a deliberação da CEUSO quanto à definição do pavimento térreo restringe-se às hipóteses de implantação fora dos limites estabelecidos no caput e dos §§ 1º e 2º do artigo 61 da Lei nº 16.402/2016 e suas alterações.

LUIZ FERNANDO NUNO MALVEZI PEDROSA

Vice-Presidente
CEUSO

Favoráveis (05): Poder Público: SMUL 1: Luiz Fernando Nuno Malvezi Pedrosa (Suplente); SMSUB: Cláudio de Campos (Titular); **Sociedade Civil:** CAU/SP: Edison Borges Lopes (Titular); ASBEA/SP: Henrique Mélega Re (Titular); SECOVI/SP: Roberta Simeoni (Titular).

Contrários (00): Nenhum.

Abstenções (00): Nenhuma.

Ausentes (03): Poder Público: SMUL 2, SMJ. / **Sociedade Civil:** CREA/SP.



Luiz Fernando Nuno Malvezi Pedrosa
Diretor(a) de Divisão Técnica
Em 23/07/2025, às 16:36.