



Atos do Executivo nº 1943435
Disponibilização: 05/03/2026
Publicação: 05/03/2026

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 6068.2026/0001369-0

Deliberação SMUL/ATECC/CEUSO Nº 151487712

1.479ª Reunião Ordinária da Comissão de Edificações e Uso do Solo – CEUSO

4.1.

AUTOS: Processo SEI nº 6068.2023/0005032-8

INTERESSADO: BLANTYS PARTICIPAÇÕES LTDA.

PPU PLANEJAMENTO E PROJETOS URBANOS LTDA.

LOCAL: Rua Cruz das Almas, nº 204 (Conjunto Residencial Central Park – Blocos III e IV)

SQL: 091.036.0007-6

ASSUNTO: Consulta à CEUSO – Validade de Alvará

HISTÓRICO: Consulta à CEUSO, onde o interessado solicita a emissão de pronunciamento deliberando pela admissibilidade de reinício da obra paralisada, nos termos do parágrafo único do artigo 30 da Lei nº 16.642/2017 e do artigo 23 do Decreto nº 57.776/2017. **Retorno ao Plenário**

PRONUNCIAMENTO/ATECC/CEUSO/009/2026

A CEUSO, em sua 1.479ª Reunião Ordinária, realizada em 23 de fevereiro de 2026, à vista dos elementos constantes do presente, em especial da MANIFESTAÇÃO nº 017/CEUSO/2026, deliberou, por maioria de votos, considerando:

- a incidência de duas zonas de uso no terreno e a Informação SMUL/DEUSO Nº 128976638 e 103732846, que estabelecem as parcelas de 59,45% em ZEUP – Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana previsto e 40,55% em ZEIS-3 – Zona Especial de Interesse Social 3, nos termos da Lei nº 16.402, parcialmente revisada pela Lei nº 18.081 e alterada pela Lei nº 18.177/2024,
- que os Blocos I e II (em ZEUP) encontram-se concluídos e habitados há mais de 20 anos,
- que os Blocos III e IV (em ZEIS-3) encontram-se parcialmente executados,
- que houve caducidade do alvará originário,
- que é urbanisticamente desejável que as edificações não acabadas sejam concluídas e utilizadas;

Deliberou que o caso em tela não comporta simples revalidação do alvará anterior, devendo ser protocolado pedido de reforma com regularização, nos termos do artigo 23 do Decreto nº 57.776/2017, abrangendo o conjunto do empreendimento, observando-se as seguintes diretrizes para a análise do pedido de alvará:

1. Admite-se a regularização dos blocos concluídos e utilizados inseridos em ZEUP com base na legislação vigente à época do alvará emitido, desde que não haja alteração do projeto aprovado que implique em agravamento de desconformidades, devendo ser atendidas as exigências atuais relativas à segurança, acessibilidade e higiene previstas na Lei nº 16.642/2017.

2. Quanto aos blocos não concluídos inseridos em ZEIS-3:

a) as partes já executadas dos Blocos III e IV poderão ser analisadas sob a ótica da legislação de origem, ou seja, vigente à época do alvará emitido, admitindo-se a regularização dessas áreas, nos termos do artigo 23 do Decreto nº 57.776/2017. Qualquer alteração em relação ao projeto aprovado não poderá agravar o disposto na legislação atual; as condições relativas à segurança, acessibilidade e higiene deverão atender à Lei nº 16.642/2017;

b) as lajes e pavimentos ainda não executados deverão atender integralmente à legislação vigente à data do pedido do protocolo do alvará de reforma, especialmente quanto, ao coeficiente de aproveitamento máximo 4 na parcela de terreno em ZEIS-3, à quota ambiental e taxa de permeabilidade, com implantação dos reservatórios e dispositivos exigidos; à observância às condições estabelecidas no artigo 55 do PDE quanto à destinação de unidades para HIS e ao atendimento ao artigo 8º da Lei nº 18.081/2024 quanto à eventual incidência de outorga onerosa;

3. Devem ser apresentadas as anuências aplicáveis ao licenciamento do projeto nos termos do artigo 2º da Lei nº 16.642/2017.

LUIZ FERNANDO NUNO MALVEZI PEDROSA

Vice-Presidente

CEUSO

Favoráveis (05): Poder Público: SMUL 1: Luiz Fernando Nuno Malvezi Pedrosa (Suplente); **SMUL 2:** Daniella Lucas Richards Bronzoni (Titular); **Sociedade Civil: CAU/SP:** Edison Borges Lopes (Titular); **ASBEA/SP:** Henrique Mélega Re (Titular); **SECOVI/SP:** Roberta Simeoni (Titular).

Contrários (00): Nenhum.

Abstenções (01): SMSUB: Rodrigo Bagnatori Ribeiro (Titular)

Ausentes (02): Poder Público: SMJ / Sociedade Civil: CREA/SP.



Luiz Fernando Nuno Malvezi Pedrosa

Diretor(a) de Divisão Técnica

Em 04/03/2026, às 14:51.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **151487712** e o código CRC **1DF6894D**.