



Atos do Executivo nº 2037942
Disponibilização: 05/05/2026
Publicação: 05/05/2026

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 6068.2026/0003151-5

Deliberação SMUL/ATECC/CEUSO Nº 155245953

1.483ª Reunião Ordinária da Comissão de Edificações e Uso do Solo – CEUSO

1.1.

AUTOS: Processo SEI nº 6068.2025/0007523-5

INTERESSADO: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A

LOCAL: Rua Ioneji Matsubayashi, nº 1.034

SQL: 234.050.0009-0

ASSUNTO: Diretrizes de Projetos - CEUSO

HISTÓRICO: Consulta acerca da aplicação da lei urbanística e edilícia para um projeto arquitetônico específico de interesse social.

PRONUNCIAMENTO/ATECC/CEUSO/017/2026

A CEUSO, em sua 1.483ª Reunião Ordinária, realizada em 27 de abril de 2026, à vista dos elementos constantes do presente, em especial da MANIFESTAÇÃO nº 031/CEUSO/2026, deliberou, por unanimidade, considerando o projeto proposto (docs. SEI nºs 153503232, 153503260, 153503284 e 153503248) que:

- Conforme a definição constante no Quadro 1 do anexo integrante da Lei nº 16.402/2016, todo pavimento da edificação localizado abaixo do pavimento térreo é denominado subsolo.
- Não há restrição quanto à previsão de unidades habitacionais implantadas abaixo dos pavimentos térreos, desde que estas unidades atendam às disposições do COE quanto à segurança de uso, à distância entre os blocos e às condições de aeração e insolação, nos termos do artigo 14 do Decreto nº 63.728/2024, ressalvando que deverá ser considerado como referência o piso da unidade habitacional mais baixa.

- Não há óbice quanto à implantação do nível do pavimento térreo nos diferentes blocos, uma vez que as cotas indicadas encontram-se dentro do limite estabelecido na alínea b, inciso I do artigo 13 do Decreto nº 63.728/2024.

Observa-se, ainda, que o imóvel encontra-se em área com restrição à construção de subsolo em terrenos contaminados e parcialmente localizado na UG-I, devendo ser apresentados os documentos previstos na Resolução/CEUSO/160/2025 e avaliados pela Coordenadoria responsável pela análise do projeto.

Com relação ao gabarito de altura máxima, o mesmo deverá atender ao disposto no Quadro 1 da Lei nº 16.402/2016 (incluído pela Lei nº 18.081/2024) e inciso VIII do artigo 13 do Decreto nº 63.728/2024.

Deverá ser revista a nomenclatura da área indicada como fruição, uma vez que se trata de passagem de interligação entre os blocos, devendo ser verificado pela coordenadoria competente seu enquadramento.

LUIZ FERNANDO NUNO MALVEZI PEDROSA

Vice-Presidente
CEUSO

Favoráveis (07): Poder Público: **SMUL 1**: Luiz Fernando Nuno Malvezi Pedrosa (Suplente); **SMUL 2**: Klauser Nascimento Barbosa (Suplente); **SMSUB**: Cláudio Campos (Suplente); **SMJ**: Cintia Cristina Conti Seraphim (Suplente); Sociedade Civil: **CAU/SP**: Marcelo de Oliveira Montoro (Suplente); **ASBEA/SP**: Henrique Mélega Re (Titular); **SECOVI/SP**: Eduardo Della Manna (Suplente).

Contrários (00): Nenhum.

Abstenções (00): Nenhuma.

Ausentes (01): Sociedade Civil: **CREA/SP**.



Luiz Fernando Nuno Malvezi Pedrosa
Diretor(a) de Divisão Técnica
Em 04/05/2026, às 13:03.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **155245953** e o código CRC **5B914E95**.
