



Atos do Executivo nº 1645433
Disponibilização: 29/08/2025
Publicação: 29/08/2025

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 - CEP 01011100

Telefone:

Resolução

RESOLUÇÃO/CEUSO/160/2025

Disciplina os procedimentos e a documentação a ser apresentada na análise técnica para a definição do pavimento térreo das edificações, nos termos dos §§4º e 5º do artigo 61 e do artigo 72 da Lei nº 16.402/2016 com as alterações introduzidas pela revisão parcial por meio da Lei nº 18.081/2024, alterada pela Lei nº 18.177/2024 – LPUOS e da outras providências.

A CEUSO, em sua 1.470ª Reunião Ordinária, realizada em 25 de agosto de 2025, considerando:

- a Seção IV - Das Obras na Unidade Geotécnica I e nos Terrenos Sujeitos a Recalques e a Problemas Geotécnicos do Decreto nº 63.884/2024;
- a Lei nº 18.081/2024 e a Lei nº 18.177/2024, que tratam da revisão parcial da Lei nº 16.402/2016 - LPUOS, em especial as disposições dos artigos 61 e 72;
- o Decreto nº 63.423/2024, que aprova a Carta Geotécnica de Aptidão à Urbanização do Município de São Paulo de 2024;
- o Decreto nº 63.728/2024, que disciplina os Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS e os Empreendimentos de Mercado Popular - EHMP;
- a Lei nº 16.642/2017 - COE, em especial aquelas contidas na Seção I do seu Capítulo II e em seu artigo 111 e artigo 104 do Decreto nº 57.776/2017;
- o artigo 12 do Decreto nº 57.286/2016, que atribui à Comissão de Edificações e Uso do Solo – CEUSO a competência para analisar os casos enquadrados no artigo 61 da LPUOS;
- as áreas sujeitas a recalques e problemas geotécnicos dos perímetros de Moema, Água Branca, Chácara Santo Antônio e Paraíso constantes do Anexo I do Decreto nº 57.521/2016, e o perímetro Arizona incluído pela RESOLUÇÃO/CEUSO/146/2022 e os que vierem a serem definidos, conforme as disposições do §2º do artigo 13 de referido decreto;
- a RESOLUÇÃO SMUL.ATECC.CTLU/007/2022, que estabelece que na área da Operação Urbana Consorciada Água Branca - OUCAB, a CEUSO poderá deliberar em casos excepcionais o nível do pavimento térreo nos termos do artigo 61 da LPUOS;
- a RESOLUÇÃO/CEUSO/153/2024, que regulamenta as disposições do artigo 10 da Lei nº 17.844/2022, que prova o Projeto de Intervenção Urbana Setor Central PIU-SCE.

RESOLVE:

Art. 1º. Nos pedidos de Alvará de Aprovação, Aprovação e Execução, Alvará de Aprovação e Execução para Residência Unifamiliar, Projetos Modificativos e Consultas, serão apreciados pela CEUSO:

I. os casos previstos no parágrafo 4º do artigo 61 da LPUOS;

II. as hipóteses previstas no parágrafo 5º do artigo 61 da LPUOS, quando houver proposta de implantação do nível do pavimento térreo da edificação fora dos limites estabelecidos no caput do artigo 61 e nos seus §§1º e 2º;

III. os casos de execução de obras em lotes ou glebas inseridos na Unidade Geológica - UG-1 e/ou nos perímetros sujeitos a recalques e problemas geotécnicos, quando houver proposta de implantação do nível do pavimento térreo da edificação fora dos limites estabelecidos no caput do artigo 61 da LPUOS e nos seus §§1º e 2º.

§1º. Nas hipóteses em que o projeto observe os limites do caput do artigo 61 da LPUOS e dos seus §§1º e 2º, os documentos presentes nesta Resolução, deverão ser apreciados e avaliados pela Coordenadoria competente.

§2º. Em casos excepcionais, devidamente justificados, as Coordenadorias poderão consultar a CEUSO, para apreciação e deliberação dos casos previstos no parágrafo anterior, mediante análise prévia da Assessoria de Comissões Técnicas de Licenciamento - ATECC.

Art. 2º. Para instruir os pedidos de análise de definição do nível do pavimento térreo, em *Terrenos com declive ou aclive superior a 50% (cinquenta por cento) em relação ao logradouro ou aos imóveis contíguos*, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

a) Ficha Técnica ou Boletim de Dados Técnicos - BDT dos lotes envolvidos;

b) Levantamento Planialtimétrico, elaborado nos termos da legislação edilícia, com indicação das cotas de nível dos vizinhos e com a indicação da declividade do terreno em cada segmento do perímetro;

c) Levantamento Fotográfico interno e externo do(s) lote(s) envolvidos no projeto, dos imóveis contíguos e do entorno da obra, com croquis das visadas;

d) Perspectiva ilustrativa demonstrando a implantação do projeto no lote e sua interação com as edificações no entorno;

e) Declaração do(s) responsável(is) pelo projeto de fundações, pela obra e do proprietário ou possuidor do imóvel, nos termos do artigo 5ª da Lei nº 16.642/2017, de que estão cientes das disposições da Seção I, do Capítulo II da Lei nº 16.642/2017, quanto a direitos e responsabilidades;

f) Outros elementos gráficos que possibilitem a compreensão/visualização do projeto no terreno, e em relação aos vizinhos e entorno se necessário.

Art. 3º. Para instruir os pedidos de análise de definição do nível do pavimento térreo, nas *áreas sujeitas a alagamento*, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

a) Ficha Técnica ou Boletim de Dados Técnicos - BDT dos lotes envolvidos;

b) Levantamento Planialtimétrico, elaborado nos termos da legislação edilícia, com indicação das cotas de nível dos vizinhos;

c) Levantamento Fotográfico interno e externo do(s) lote(s) envolvidos no projeto, dos imóveis contíguos e do entorno da obra, com croquis das visadas;

d) Perspectiva ilustrativa demonstrando a implantação do projeto no lote e sua interação com as edificações no entorno;

e) Relatório Técnico, relativo aos Estudos Hidrológicos e Análise da Cota de Inundação do Empreendimento, elaborado e sob responsabilidade do profissional habilitado, acompanhado da respectiva ART, onde conste o período de incidência e origem dos alagamentos (córrego, drenagem deficiente, obra, etc.) com indicação da cota de inundação considerando os Tempos de Retorno (TR) de 100 anos (educação e saúde) e de 25 anos (demais usos), conforme disposto no artigo 72-A da LPUOS, e caso haja ambientes abaixo da cota de alagamento indicada detalhar de soluções de estanqueidade que serão adotadas no projeto;

f) Declaração dos responsáveis técnicos pela obra de que serão garantidas as condições técnicas necessárias a fim de garantir a estanqueidade dos ambientes situados abaixo da cota de alagamento indicada no Relatório Técnico;

g) Declaração do(s) responsável(is) do projeto de fundações, pela obra e do proprietário ou possuidor do imóvel, nos termos do artigo 5ª da Lei nº 16.642/2017, de que estão cientes das disposições da Seção I, do Capítulo II da Lei nº 16.642/2017, quanto a direitos e responsabilidades;

h) outros elementos que possibilitem a constatação do risco permanente/persistente de alagamento no local/região.

Art. 4º. Para instruir os pedidos de análise de definição do nível do pavimento térreo, nas áreas com *restrição à construção de subsolo em terrenos contaminados e, quando exigido por órgão ambiental competente*, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

a) Ficha Técnica ou Boletim de Dados Técnicos - BDT dos lotes envolvidos;

b) Levantamento Planialtimétrico, elaborado nos termos da legislação edilícia, com indicação das cotas de nível dos vizinhos;

c) Levantamento Fotográfico interno e externo do(s) lote(s) envolvidos no projeto, dos imóveis contíguos e do entorno da obra, com croquis das visadas;

d) Perspectiva ilustrativa demonstrando a implantação do projeto no lote e sua interação com as edificações no entorno;

e) Manifestação Técnica de SVMA/GTAC com a indicação das restrições à implantação de construções abaixo do solo escavado, quando houver;

f) Parecer Técnico de CETESB, com as medidas de intervenção em áreas contaminadas;

g) Declaração do(s) responsável(is) do projeto de fundações, pela obra e do proprietário ou possuidor do imóvel, nos termos do artigo 5ª da Lei nº 16.642/2017, de que estão cientes das disposições da Seção I, do Capítulo II da Lei nº 16.642/2017, quanto a direitos e responsabilidades;

h) outros documentos que auxiliem na análise.

Art. 5º. Para instruir os pedidos de análise de definição do nível do pavimento térreo, nas áreas com *lençol freático em níveis próximos ao perfil do terreno*, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

a) Ficha Técnica ou Boletim de Dados Técnicos - BDT dos lotes envolvidos;

b) Levantamento Planialtimétrico, elaborado nos termos da legislação edilícia, com indicação das cotas de nível dos vizinhos;

c) Levantamento Fotográfico interno e externo do(s) lote(s) envolvidos no projeto, dos imóveis contíguos e do entorno da obra, com croquis das visadas;

d) Perspectiva ilustrativa demonstrando a implantação do projeto no lote e sua interação com as edificações no entorno;

e) Relatório de sondagens com as respectivas peças gráficas, elaborados conforme NTOs, que deverão observar o número mínimo de pontos em função área da projeção em planta do edifício e, nos pontos de sondagem, a mesma referência de cota constante no levantamento planialtimétrico apresentado;

f) Parecer Técnico elaborado por profissional habilitado, acompanhado da respectiva ART, justificando a elevação do nível do pavimento térreo, com a recomendação da referência de nível para a implantação do subsolo mais profundo, considerando as variações pluviométricas durante o ano;

g) Declaração do(s) responsável(is) técnico(s) do projeto de fundações e da obra de que as obras serão executadas com tecnologia construtiva que não promova o rebaixamento permanente do lençol freático, nem preveja bombas com funcionamento ininterrupto, e em conformidade com o disposto no artigo 72-B da LPUOS;

h) Declaração do(s) responsável(is) do projeto de fundações, pela obra e do proprietário ou possuidor do imóvel, nos termos do artigo 5ª da Lei nº 16.642/2017, de que estão cientes das disposições da Seção I, do Capítulo II da Lei nº 16.642/2017, quanto a direitos e responsabilidades.

Art. 6º. Para instruir os pedidos de análise de projetos em lotes ou glebas inseridos na Unidade Geológica UG-1 e/ou nos perímetros sujeitos a recalques e problemas geotécnicos, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

a) Ficha Técnica ou Boletim de Dados Técnicos - BDT dos lotes envolvidos;

b) Levantamento Planialtimétrico, elaborado nos termos da legislação edilícia, com indicação das cotas de nível dos imóveis contíguos;

c) Declaração do(s) responsável(is) do projeto de fundações, pela obra e do proprietário ou possuidor do imóvel de ciência das características do solo e da necessidade de utilização das melhores soluções técnicas de engenharia, acompanhado da respectiva ART;

d) Relatório de sondagens com as respectivas peças gráficas, elaborados conforme NTOs, que devem observar o número mínimo de pontos em função da área da projeção da construção e, nos pontos de sondagem, a mesma referência de cota constante no levantamento planialtimétrico apresentado;

e) Declaração do(s) responsável(is) do projeto de fundações, pela obra e do proprietário ou possuidor do imóvel, nos termos do artigo 5ª da Lei nº 16.642/2017, de que estão cientes das disposições da Seção I, do Capítulo II da Lei nº 16.642/2017, quanto a direitos e responsabilidades.

I. Quando houver previsão de pavimento em subsolo, implantados abaixo do nível do lençol freático e consequente implantação do pavimento térreo conforme disposto no caput do artigo 61 da LPUOS e nos §§1º e 2º, sem obrigatoriedade de previsão de tratamento de testada estabelecido no inciso III, caput do artigo 72 da LPUOS, deve ser apresentado adicionalmente:

a) Relatório técnico, elaborado por profissional habilitado, acompanhado da respectiva ART, indicando as soluções de engenharia e técnicas construtivas que não promovam o rebaixamento permanente do lençol freático e nem prevejam bombas com funcionamento ininterrupto, que serão adotadas, tais como: parede diafragma, estacas justapostas, hélice secante, estacas prancha, jet grouting, deep soil mixing, dentre outras, e descrevendo as medidas mitigadoras que serão adotadas visando a redução dos efeitos de eventuais recalques resultantes da obra;

b) 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.

II. Quando o pavimento térreo for implantado acima dos limites do artigo 61 da LPUOS e dos seus §§1º e 2º e o subsolo implantado a no mínimo 1 m (um metro) acima do lençol freático existente, com a

observância de previsão de tratamento de testada estabelecido no inciso III do caput do artigo 72 da LPUOS, deve ser apresentado adicionalmente:

- a) Levantamento Fotográfico interno e externo do(s) lote(s) envolvidos no projeto, dos imóveis contíguos e do entorno da obra, com croquis das visadas;
- b) Perspectiva ilustrativa demonstrando a implantação do projeto no lote e sua interação com as edificações no entorno;
- c) Parecer Técnico elaborado por profissional habilitado, acompanhado da respectiva ART, justificando a elevação do nível do pavimento térreo, com a recomendação da referência de nível para a implantação do subsolo mais profundo;
- d) Parecer Técnico de avaliação e análise das condições de todos os imóveis do entorno que possam vir a ser afetados pela obra a ser executada, elaborado por profissional habilitado e acompanhado da respectiva ART.

III. Quando não houver previsão de subsolos e o pavimento térreo for implantado acima dos limites do artigo 61 da LPUOS e dos seus §§1º e 2º em função das hipóteses previstas no § 5º, devem ser apresentados os documentos previstos no inciso II deste artigo, ficando dispensada a previsão de tratamento de testada estabelecida no inciso III do caput do artigo 72 da LPUOS.

§1º Nos casos previstos nos incisos I, II e III previamente à emissão do Alvará de Execução, deverá ser apresentada nas Coordenadorias, declaração do proprietário(s) referente à contratação de seguro de Riscos de Engenharia e/ou Riscos de Obras Civis, se responsabilizando por eventuais acidentes no entorno, durante toda a execução de obras.

§2º Nos casos previstos nos incisos I, II e III quando da emissão do Alvará de Execução, deverá constar ressalva acerca da integral responsabilidade, do(s) responsável(is) pela obra e do(s) proprietário(s), pela contratação de seguro de Riscos de Engenharia e/ou Riscos de Obras Civis, previamente ao início de obra, cuja apólice deverá ser mantida no canteiro de obras para eventual fiscalização.

Art. 7º. Em terrenos parcialmente localizados na UG-I ou parcialmente sujeitos a recalques e problemas geotécnicos, quando previstas novas construções ou reformas com ampliação de área construída superior a 50% (cinquenta por cento) da área total existente regular remanescente, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

- a) Delimitação das parcelas de lotes com as Unidades Geotécnicas ou perímetros de recalque e problemas geotécnicos devidamente identificados no levantamento planialtimétrico elaborado por profissional habilitado, acompanhado da respectiva ART ou RRT;
- b) Laudo técnico acompanhado da respectiva ART, demonstrando a sobreposição da implantação do projeto no terreno, com as manchas das unidades geológicas incidentes, de acordo com a Carta Geotécnica do município, bem como dos perímetros de recalques e problemas geotécnicos disponíveis no GeoSampa.

Paragrafo único. Quando houver intervenção na parcela de lote inserida na UG-I ou nas áreas sujeitas a recalques e problemas geotécnicos, deverão ser atendidos nesta parcela os regramentos do artigo 6º desta resolução.

Art. 8º. Os modelos de declaração previstos nesta resolução encontram-se no ANEXO 1.

Art. 9º. Preliminarmente ao pedido de licenciamento, nos termos desta Resolução e da RESOLUÇÃO/CEUSO/142/2021, poderá ser requerida a definição prévia quanto ao nível de implantação do pavimento térreo das edificações, por meio de Consulta à CEUSO, devendo nesses casos serem apresentados os documentos pertinentes às hipóteses acima relacionadas, desde que apresentada declaração de que não há expedientes em andamento para o mesmo local.

Art. 10. Para o cálculo do nível médio entre as cotas das extremidades da testada do lote, referenciado no artigo 61 da Lei nº 16.402/2016, em terrenos irregulares será adotada a média simples entre o maior e o menor nível dos seus vértices.

Art. 11. A definição da cota de nível de implantação do pavimento térreo, deliberada pela CEUSO nos termos desta Resolução, não exime o interessado do atendimento a todas as demais disposições da LOE e da LPUOS aplicáveis ao projeto, bem como às demais exigências municipais, estaduais e federais pertinentes, e, ainda, das Normas Técnicas Oficiais aplicáveis, conforme disposto no parágrafo 2º, do artigo 7º da Lei nº 16.642/2017.

Art. 12. Deverá constar em nota nos Alvarás de Aprovação e de Execução a referência ao respectivo PRONUNCIAMENTO/CEUSO objeto da deliberação nos termos desta Resolução.

Art. 13. Ficam mantidas as disposições da RESOLUÇÃO/CEUSO/102/2007, RESOLUÇÃO/CEUSO/ 103/2008, RESOLUÇÃO/CEUSO/104/2008 e da RESOLUÇÃO/CEUSO/114/2013, da RESOLUÇÃO/ CEUSO/119/2014 e RESOLUÇÃO/CEUSO/131/2018, para os casos em análise protocolados pela legislação anterior, de acordo com a data de protocolo dos pedidos, desde que não haja opção de análise pela legislação vigente.

Art. 14. Esta Resolução entrará em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário, RESOLUÇÃO/CEUSO/143/2021 e a RESOLUÇÃO/CEUSO/154/2024.

ANEXO I – Modelo de Declarações

a) Modelo de declaração de ciência das disposições da Seção I, do Capítulo II da Lei nº 16.642/2017, quanto a direitos e responsabilidades.

DECLARAÇÃO

Referente ao processo nº (*Informar número do processo administrativo*)

Endereço: (*Informar a localização completa da obra*)

SQL: (*Informar número do(s) contribuinte(s)*)

(*Nome do responsável técnico pelo projeto de fundações*), inscrito no CREA/CAU sob nº (*número*) responsável técnico pelo projeto de fundações, (*Nome do responsável técnico pela obra*), inscrito no CREA/CAU sob nº (*número*) responsável técnico pela obra, e (*Nome do proprietário ou possuidor*), CNPJ/CPF sob nº (*número do documento do proprietário ou possuidor*), proprietário/possuidor do imóvel, DECLARAM que estão cientes das disposições da Seção I, do Capítulo II da Lei nº 16.642/2017, quanto a direitos e responsabilidades.

São Paulo, (Data da assinatura)

(Assinatura do Responsável Técnico pelo projeto de fundações)

Responsável Técnico pelo projeto de fundações

CREA/CAU n° ART/RRT

(Assinatura do Responsável Técnico pela Obra)

Responsável Técnico pela Obra

CREA/CAU n° ART/RRT

(Assinatura do proprietário ou possuidor do imóvel)

Proprietário ou Possuidor do imóvel

b) Modelo de declaração de que serão garantidas as condições técnicas necessárias a fim de manter a estanqueidade dos ambientes eventualmente situados abaixo da cota de alagamento.

DECLARAÇÃO

Referente ao processo n° (*Informar número do processo administrativo*)

Endereço: (*Informar a localização completa da obra*)

SQL: (*Informar número do(s) contribuinte(s)*)

(*Nome do responsável técnico pela obra*), inscrito no CREA/CAU sob n° (*número*) responsável técnico pela obra e (*Nome do proprietário ou possuidor*), CNPJ/CPF sob n° (*número do documento do proprietário ou possuidor*), proprietário/possuidor do imóvel, DECLARAM que serão garantidas as condições técnicas necessárias a fim de manter a estanqueidade dos ambientes eventualmente situados abaixo da cota de alagamento indicada no Relatório Técnico (*número do relatório técnico*).

São Paulo, (Data da assinatura)

(Assinatura do Responsável Técnico pela Obra)

Responsável Técnico pela Obra

CREA/CAU n° ART/RRT

(Assinatura do proprietário ou possuidor do imóvel)

Proprietário ou Possuidor do imóvel

c) Modelo de declaração de que as obras serão executadas com tecnologia construtiva que não promova o rebaixamento permanente do lençol freático, nem preveja bombas com funcionamento ininterrupto.

DECLARAÇÃO

Referente ao processo nº (*Informar número do processo administrativo*)

Endereço: (*Informar a localização completa da obra*)

SQL: (*Informar número do(s) contribuinte(s)*)

(*Nome do responsável técnico pelo projeto de fundações*), inscrito no CREA/CAU sob nº (*número*) responsável técnico pelo projeto de fundações, (*Nome do responsável técnico pela obra*), inscrito no CREA/CAU sob nº (*número*) responsável técnico pela obra, e (*Nome do proprietário ou possuidor*), CNPJ/CPF sob nº (*número do documento do proprietário ou possuidor*), proprietário/possuidor do imóvel, DECLARAM que as obras de fundações serão executadas com tecnologia construtiva que não provam o rebaixamento permanente do lençol freático e nem prevejam bombas com funcionamento ininterrupto.

São Paulo, (Data da assinatura)

(Assinatura do Responsável Técnico pelo projeto de fundações)

Responsável Técnico pelo projeto de fundações

CREA/CAU nº ART/RRT

(Assinatura do Responsável Técnico pela Obra)

Responsável Técnico pela Obra

CREA/CAU nº ART/RRT

(Assinatura do proprietário ou possuidor do imóvel)

Proprietário ou Possuidor do imóvel

d) Modelo de declaração de ciência das características do solo e da necessidade de utilização das melhores soluções técnicas de engenharia.

DECLARAÇÃO

Referente ao processo nº (*Informar número do processo administrativo*)

Endereço: (*Informar a localização completa da obra*)

SQL: (*Informar número do(s) contribuinte(s)*)

(*Nome do responsável técnico pelo projeto de fundações*), inscrito no CREA/CAU sob nº (*número*) responsável técnico pelo projeto de fundações, (*Nome do responsável técnico pela obra*), inscrito no CREA/CAU sob nº (*número*) responsável técnico pela obra, e (*Nome do proprietário ou possuidor*), CNPJ/CPF sob nº (*número do documento do proprietário ou possuidor*), proprietário/possuidor do imóvel, DECLARAM que estão cientes das características do solo e da necessidade de utilização das melhores soluções técnicas de engenharia.

São Paulo, (Data da assinatura)

(Assinatura do Responsável Técnico pelo projeto de fundações)

Responsável Técnico pelo projeto de fundações

CREA/CAU n° ART/RRT

(Assinatura do Responsável Técnico pela Obra)

Responsável Técnico pela Obra

CREA/CAU n° ART/RRT

(Assinatura do proprietário ou possuidor do imóvel)

Proprietário ou Possuidor do imóvel

e) Modelo de declaração referente à contratação de seguro de Riscos de Engenharia e/ou Riscos de Obras Cíveis.

DECLARAÇÃO

Referente ao processo n° (*Informar número do processo administrativo*)

Endereço: (*Informar a localização completa da obra*)

SQL: (*Informar número do(s) contribuinte(s)*)

(*Nome do proprietário ou possuidor*), CNPJ/CPF sob n° (*número do documento do proprietário ou possuidor*), proprietário/possuidor do imóvel cito a (*endereço completo*), DECLARAM que estão cientes da contratação de seguro de Riscos de Engenharia e/ou Riscos de Obras Cíveis, se responsabilizando por eventuais acidentes no entorno, durante toda a execução de obras.

São Paulo, (Data da assinatura)

(Assinatura do proprietário ou possuidor do imóvel)

Proprietário ou Possuidor do imóvel



Luiz Fernando Nuno Malvezi Pedrosa

Diretor(a) de Divisão Técnica

Em 28/08/2025, às 15:25.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **141400538** e o código CRC **D73FB9D2**.
