



Atos do Executivo nº 1604704
Disponibilização: 05/08/2025
Publicação: 05/08/2025

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/159/2025

Estabelece procedimentos técnicos e administrativos no licenciamento de edificações do Programa Requalifica Centro.

A CEUSO, em sua 1468ª Reunião Ordinária, realizada em 28 de julho de 2025, a partir de suas competências legais e considerando:

- O Capítulo II Seção I da Lei nº 17.577, de 20 de julho de 2021, que dispõe sobre o Programa Requalifica Centro, estabelecendo incentivos e o regime específico para a requalificação de edificações situadas na Área Central;
- O artigo 37 do Decreto nº 61.311, de 20 de maio de 2022, que regulamenta a Lei nº 17.577/2021, que dispõe sobre o Programa Requalifica Centro no que tange à aprovação dos pedidos de requalificação de edificações (Retrofit) na região central da Cidade de São Paulo;
- A Lei nº 16.642/2017 seu Decreto Regulamentador nº 57.776/2017 (Código de Obras e Edificações – COE), que no item 5 do ANEXO 1, regra as condições mínimas de aeração e insolação naturais visando as boas condições de conforto ambiental, com o intuito de manter adequada a salubridade dos ambientes para a permanência humana;
- Os artigos 22 e 23 do Decreto nº 63.728/2024, que estabelecem disciplina específica para Habitação de Interesse Social – HIS e de Habitação de Mercado Popular – HMP, em casos de requalificação de edificação existente;
- O item 1.2 da ABNT NBR 15.575-1:2013 - Edificações Habitacionais - Desempenho Parte 1: Requisitos gerais, que estabelece que não se aplicam as disposições desta Parte, em especial, quanto ao atendimento do item 13- Desempenho lumínico, às obras de “retrofit”;
- As peças gráficas da edificação são apresentadas na forma de projeto simplificado, sendo de total responsabilidade dos profissionais habilitados e do proprietário ou possuidor do imóvel a conformidade do projeto as normas técnicas gerais e específicas de construção e às disposições legais e regulamentares aplicadas aos aspectos interiores das edificações;
- Que o proprietário ou possuidor que autoriza a obra ou serviço fica responsável pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel.

RESOLVE:

1. Poderão ser aceitas condições de aeração e insolação, inferiores às estabelecidas no COE, para edificações existentes no âmbito do Programa Requalifica Centro, desde que:

1.1. Os compartimentos de repouso e estar do uso habitacional, referidos na Tabela - Dimensionamento Mínimo do subitem 5.A.6 do Decreto nº 57.776/2017, observadas as limitações do código civil, tenham aberturas voltadas para logradouros, reentrâncias, recuos laterais e de fundos e poços internos da edificação;

1.2. Seja apresentado relatório técnico, assinado por profissional habilitado, acompanhado de respectiva ART/RRT, contendo:

a) Justificativa de impraticabilidade do atendimento pleno as condições de aeração e insolação estabelecidas no COE;

b) Indicação e detalhamento das soluções propostas que busquem melhorar as condições de aeração e insolação, ainda que não atendam ao COE, tais como: uso de materiais, ampliações de aberturas, troca de caixilhos, entre outras sem prejuízo ao atendimento às Normas de segurança.

2. Os documentos previstos no subitem 1.2 desta Resolução deverão ser apreciados e avaliados pela Coordenadoria competente.

3. Em casos excepcionais, devidamente justificados, as Coordenadorias poderão consultar a CEUSO, para deliberação, mediante análise prévia da Assessoria Técnicas de Colegiados e Comissões - ATECC.

4. Esta Resolução entrará em vigor na data da sua publicação.



Luiz Fernando Nuno Malvezi Pedrosa
Diretor(a) de Divisão Técnica
Em 04/08/2025, às 14:50.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **130526737** e o código CRC **5D11B53E**.
