

20/04/2021 – Diário Oficial da Cidade de São Paulo – Pág. 16

**RESOLUÇÃO/CEUSO/141/2021**

A CEUSO, em sua 1.372ª Reunião Ordinária, realizada em 08 de fevereiro de 2021, considerando:

- os itens VI, XIII e XVIII do artigo 3º da Lei nº 16.642/2017, que trazem as definições de “ático”, “equipamento” e “obra complementar”;
- o disposto nos artigos 108 da Lei 16.642/2017 e 102 do Decreto nº 57.776/2017, em especial o inciso V de ambos, que classifica, para fins de aplicação dos índices de ocupação e aproveitamento do solo, observados os limites estabelecidos na LPUOS, a área técnica sem permanência humana, destinada à instalação e equipamentos, como área não computável;
- a nota 2 constante da Tabela 1 – Obras Complementares do Anexo I integrante do Decreto nº 57.776/2017 que esclarece que abrigo de lixo, casa de máquinas, cabines de força, cabine primária, abrigos e medidores de gás serão considerados áreas técnicas mediante justificativa técnica decorrente de exigência das concessionárias;
- o disposto no artigo 11 da Lei nº 16.642/2017 e artigo 11 do Decreto nº 57.776/2017 que determina que é de responsabilidade exclusiva do responsável técnico a conformidade do projeto às normas técnicas gerais e específicas de construção e às disposições legais e regulamentares aplicáveis aos aspectos interiores das edificações, respondendo pela correta execução da obra e instalação de equipamentos segundo as normas técnicas – NTs vigentes, pela estabilidade da edificação e equipamento e por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiências de projeto, de execução e de instalação; - as disposições do artigo 91 da Lei nº 16.642/2017, que estabelece que a não observância do código constitui infração sujeita à aplicação das penalidades previstas na Tabela de Multas constante do seu Anexo III; - as disposições da Lei nº 16.402/2016 que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo – LPUOS, incentivando o uso misto nas edificações, criando novas tipologias que exigem soluções técnicas específicas; - a atualização das soluções técnicas e tecnológicas na construção civil e as áreas técnicas necessárias à instalação de equipamentos.

**RESOLVE:**

Em pedidos de alvará de aprovação, alvará de aprovação e execução, reforma e regularização de edificações:

1. Além das áreas destinadas a equipamentos permanentes, também serão considerados como áreas técnicas sem permanência humana:

I - Os compartimentos necessários à manutenção e inspeção de sistemas e instalações prediais, incluindo-se, mas não limitando-se às instalações hidráulicas, elétricas, de passagem de gás e dados, climatização e arrefecimento;

II - Os compartimentos necessários apenas e exclusivamente à inspeção e manutenção de elementos, estruturais ou não estruturais da edificação, como piscinas, lajes, vigas, tanques, reservatórios, compartimentos de inércia térmica ou isolamento acústico; sejam eles localizados em pavimento regular ou entre pavimentos, sendo permitido, quando todos os critérios técnicos e de segurança predial e do trabalho e demais considerações normativas forem atendidos, que o espaço seja total ou parcialmente compartilhado com equipamentos permanentes ou transitórios;



**CIDADE DE  
SÃO PAULO**  
**URBANISMO E  
LICENCIAMENTO**

III - Os compartimentos necessários para abrigar condensadoras de ar-condicionado, localizados defronte às unidades privativas e pertencentes à estas, desde que atendidas as seguintes condições:

a. o acesso a estes compartimentos só poderá ser feito através de aberturas, que não configurem uma porta mas que tenham dimensões suficientes para a manutenção e instalação do equipamento, que deverão ser representadas de forma clara e detalhada no memorial justificativo, citado no inciso III do item 2 desta Resolução, através da apresentação de cortes, plantas e elevação em escala que permita a compreensão dos elementos que configuram esse espaço;

b. quando localizados em áreas adjacentes aos terraços da unidade privativa deverá ser garantida a separação física entre estes ambientes através de guarda-corpo ou elemento construtivo fixo;

c. a localização destas áreas técnicas não poderá acarretar em prejuízo no atendimento às questões relativas à segurança e salubridade, principalmente quando localizados em frente a compartimentos de permanência humana, devendo ser previsto guarda-corpo de proteção contra queda com a altura mínima estabelecida nas normas pertinentes e atendido o constante no item 5 do Anexo I, da Lei nº 16.642/17, como também o item 5 de seu Decreto Regulamentador nº 57.776/17 que regram as condições mínimas de aeração e iluminação naturais visando as boas condições de conforto ambiental e demais normas técnicas pertinentes;

d. é vedada a utilização de área técnica como terraço.

2. Os compartimentos destinados às áreas técnicas poderão ser considerados não computáveis em qualquer pavimento, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

I. Plantas com a representação do lay-out das áreas técnicas e seus respectivos equipamentos, cortes e elevações devidamente cotados;

II. Quadro de áreas por ambiente e total, correspondentes às áreas técnicas propostas;

III. Memorial justificativo das instalações propostas compatíveis às áreas técnicas propostas, assinado pelo(s) respectivo(s) projetista(s) responsável(eis) técnico(s);

IV. ART(s) / RRT(s) do(s) responsável(eis) técnico(s);

V. Anuência do proprietário do imóvel dada através da apresentação de nota nas peças gráficas do projeto simplificado com o seguinte teor: “ O presente projeto atende o disposto na RESOLUÇÃO/CEUSO/141/2021 e as dimensões das áreas técnicas estão compatíveis com o memorial justificativo das instalações propostas assinado pelo(s) responsável(eis) técnico(s).

3. No dimensionamento das áreas técnicas, justificado através do Memorial citado no inciso III do item 2 da presente Resolução, deverá ser previsto espaço adequado para permanência ocasional de profissional qualificado para a manutenção eventual dos equipamentos.

4. O enquadramento destes espaços como não computáveis se restringirá apenas e exclusivamente às áreas destinadas aos equipamentos permanentes e compartimentos elencados no item 1 da presente Resolução, não podendo ser consideradas nesse cômputo as áreas de circulação e demais áreas que dão acesso a estes espaços.

5. As áreas não computáveis dos compartimentos que observam as condições constantes nesta Resolução devem ser consideradas nas áreas do inciso VI do artigo 62 da Lei nº 16.402/2016 e observar o disposto na RESOLUÇÃO/CEUSO/138/2020.



**CIDADE DE  
SÃO PAULO**  
**URBANISMO E  
LICENCIAMENTO**

6. Em caso de dúvida quanto ao enquadramento das áreas técnicas propostas, as Coordenadorias competentes poderão encaminhar consulta à CEUSO bem como os interessados poderão autuar pedido de Diretrizes de Projeto, nos termos do disposto no artigo 51 da Lei nº 16.642/2017 e 46 do Decreto nº 57.776/2017, para análise e manifestação, conforme estabelecido no inciso V do artigo 102 do Decreto nº 57.776/2017.
7. Deverá constar em nota no alvará de aprovação, alvará de aprovação e execução, auto de regularização e certificado de conclusão que não será permitida a permanência humana nas referidas áreas técnicas.
8. No caso de previsão no projeto do compartimento citado no inciso III do item 1 da presente Resolução deverá constar em nota no alvará de aprovação e execução, auto de regularização e certificado de conclusão que estas áreas serão de uso exclusivo para abrigar as condensadoras, sendo vedada a sua utilização para outras funções.
9. Constatado a qualquer tempo eventual desvio de uso e descaracterização das áreas destinadas e aprovadas em projeto como áreas técnicas, aplicam-se ao proprietário ou possuidor e profissionais envolvidos as penalidades administrativas previstas na Lei nº 16.642/2017 e em seu Decreto regulamentador nº 57.776/2017.
10. Ficam mantidas as disposições da RESOLUÇÃO/CEUSO/125/2017 para os casos em análise pela legislação anterior, de acordo com a data de protocolo dos pedidos.
11. Esta Resolução entrará em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.



**CIDADE DE  
SÃO PAULO  
URBANISMO E  
LICENCIAMENTO**

elece que a não observância do código constitui infração sujeita à aplicação das penalidades previstas na Tabela de Multas constante do seu Anexo III;

- as disposições da Lei nº 16.402/2016 que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo – LPUOS, incentivando o uso misto nas edificações, criando novas tipologias que exigem soluções técnicas específicas;

- a atualização das soluções técnicas e tecnológicas na construção civil e as áreas técnicas necessárias à instalação de equipamentos.

**RESOLVE:**

Em pedidos de alvará de aprovação, alvará de aprovação e execução, reforma e regularização de edificações:

1. Além das áreas destinadas a equipamentos permanentes, também serão considerados como áreas técnicas sem permanência humana:

I. Os compartimentos necessários à manutenção e inspeção de sistemas e instalações prediais, incluindo-se, mas não limitando-se às instalações hidráulicas, elétricas, de passagem de gás e dados, climatização e arrefecimento;

II. Os compartimentos necessários apenas e exclusivamente à inspeção e manutenção de elementos, estruturais ou não estruturais da edificação, como piscinas, lajes, vigas, tanques, reservatórios, compartimentos de inércia térmica ou isolamento acústico; sejam eles localizados em pavimento regular ou entre pavimentos, sendo permitido, quando todos os critérios técnicos e de segurança predial e do trabalho e demais considerações normativas forem atendidos, que o espaço seja total ou parcialmente compartilhado com equipamentos permanentes ou transitórios;

III. Os compartimentos necessários para abrigar condensadoras de ar-condicionado, localizados defronte às unidades privativas e pertencentes à estas, desde que atendidas as seguintes condições:

a. o acesso a estes compartimentos só poderá ser feito através de aberturas, que não configurem uma porta mas que tenham dimensões suficientes para a manutenção e instalação do equipamento, que deverão ser representadas de forma clara e detalhada no memorial justificativo, citado no inciso III do item 2 desta Resolução, através da apresentação de cortes, plantas e elevação em escala que permita a compreensão dos elementos que configuram esse espaço;

b. quando localizados em áreas adjacentes aos terraços da unidade privativa deverá ser garantida a separação física entre estes ambientes através de guarda-corpo ou elemento construtivo fixo;

c. a localização destas áreas técnicas não poderá acarretar em prejuízo no atendimento às questões relativas à segurança e salubridade, principalmente quando localizados em frente a compartimentos de permanência humana, devendo ser previsto guarda-corpo de proteção contra queda com no mínimo 1,20m (um metro e vinte), e atendido o constante no item 5 do Anexo I, da Lei nº 16.642/17, como também o item 5 de seu Decreto Regulamentador nº 57.776/17 que regram as condições mínimas de aeração e iluminação naturais visando as boas condições de conforto ambiental e demais normas técnicas pertinentes;

d. é vedada a utilização de área técnica como terraço.



**CIDADE DE  
SÃO PAULO**  
**URBANISMO E  
LICENCIAMENTO**

2. Os compartimentos destinados às áreas técnicas poderão ser considerados não computáveis em qualquer pavimento, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

- I. Plantas com a representação do lay-out das áreas técnicas e seus respectivos equipamentos, cortes e elevações devidamente cotados;
- II. Quadro de áreas por ambiente e total, correspondentes às áreas técnicas propostas;
- III. Memorial justificativo das instalações propostas compatíveis às áreas técnicas propostas, assinado pelo(s) respectivo(s) projetista(s) responsável(eis) técnico(s);
- IV. ART(s) / RRT(s) do(s) responsável(eis) técnico(s);
- V. Anuência do proprietário do imóvel dada através da apresentação de nota nas peças gráficas do projeto simplificado com o seguinte teor: “ O presente projeto atende o disposto na RESOLUÇÃO/CEUSO/141/2021 e as dimensões das áreas técnicas estão compatíveis com o memorial justificativo das instalações propostas assinado pelo(s) responsável(eis) técnico(s).

3. No dimensionamento das áreas técnicas, justificado através do Memorial citado no inciso III do item 2 da presente Resolução, deverá ser previsto espaço adequado para permanência ocasional de profissional qualificado para a manutenção eventual dos equipamentos.

4. O enquadramento destes espaços como não computáveis se restringirá apenas e exclusivamente às áreas destinadas aos equipamentos permanentes e compartimentos elencados no item 1 da presente Resolução, não podendo ser consideradas nesse cômputo as áreas de circulação e demais áreas que dão acesso a estes espaços.

5. As áreas não computáveis dos compartimentos que observam as condições constantes nesta Resolução devem ser consideradas nas áreas do inciso VI do artigo 62 da Lei nº 16.402/2016 e observar o disposto na RESOLUÇÃO/CEUSO/138/2020.

6. Em caso de dúvida quanto ao enquadramento das áreas técnicas propostas, as Coordenadorias competentes poderão encaminhar consulta à CEUSO bem como os interessados poderão autuar pedido de Diretrizes de Projeto, nos termos do disposto no artigo 51 da Lei nº 16.642/2017 e 46 do Decreto nº 57.776/2017, para análise e manifestação, conforme estabelecido no inciso V do artigo 102 do Decreto nº 57.776/2017.

7. Deverá constar em nota no alvará de aprovação, alvará de aprovação e execução, auto de regularização e certificado de conclusão que não será permitida a permanência humana nas referidas áreas técnicas.

8. No caso de previsão no projeto do compartimento citado no inciso III do item 1 da presente Resolução deverá constar em nota no alvará de aprovação e execução, auto de regularização e certificado de conclusão que estas áreas serão de uso exclusivo para abrigar as condensadoras, sendo vedada a sua utilização para outras funções.

9. Constatado a qualquer tempo eventual desvio de uso e descaracterização das áreas destinadas e aprovadas em projeto como áreas técnicas, aplicam-se ao proprietário ou possuidor e profissionais envolvidos as penalidades administrativas previstas na Lei nº 16.642/2017 e em seu Decreto regulamentador nº 57.776/2017.

10. Ficam mantidas as disposições da RESOLUÇÃO/CEUSO/125/2017 para os casos em análise pela legislação anterior, de acordo com a data de protocolo dos pedidos.



**CIDADE DE  
SÃO PAULO**  
URBANISMO E  
LICENCIAMENTO

11. Esta Resolução entrará em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.