

Zênite

O Zênite gerencia o ciclo completo dos CEPAC nas Operações Urbanas
Consoresciadas: controla o estoque, aplica regras urbanísticas, emite certidões com
assinatura gov.br e integra automaticamente ao SEI.

Sobre Nós

A GovTech da Prefeitura de São Paulo atua na transformação digital da maior cidade da América Latina. Sua tecnologia impacta a vida de mais de 20 milhões de pessoas, que se beneficiam diretamente de uma cidade mais inteligente, conectada e humana.



Sobre o Zênite

O Zênite transforma a gestão de Operações Urbanas Consorciadas no seu município. Em uma única plataforma, ele reúne o estoque de potencial construtivo, os títulos CEPAC e as regras urbanísticas, e traduz a legislação de cada operação em validações automáticas e adaptáveis à legislação de cada operação.

Quarentena de títulos, tetos por setor e cotas residenciais e não residenciais são aplicados sem conferência manual, o que elimina o risco de vender mais estoque do que existe.

Da proposta à certidão, com assinatura gov.br e abertura automática do processo no sistema eletrônico do município (como o SEI), cada etapa fica registrada de forma permanente, com rastreabilidade para auditorias e órgãos de controle.

Alinhado ao Estatuto da Cidade, o Zênite traz mais segurança jurídica, agilidade para as equipes técnicas e visão em tempo real para os gestores.

PARA QUEM É?

Gestores e equipes técnicas de órgãos municipais responsáveis por Operações Urbanas Consorciadas, como a SP Urbanismo, e os órgãos de controle que fiscalizam a emissão e o uso de CEPAC.



Informações Técnicas

O Zênite é um sistema web hospedado em nuvem (Microsoft Azure) que gerencia todo o ciclo dos Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) em uma ou mais Operações Urbanas Consorciadas do município.

Ele controla o estoque de CEPAC por operação e por setor. As propostas de vinculação, alteração e desvinculação são registradas em um assistente passo a passo, com salvamento de rascunho.

O sistema calcula automaticamente a quantidade de CEPAC necessária, aplicando as regras urbanísticas e os fatores de equivalência definidos para cada setor na legislação da operação. Também gera em PDF os documentos oficiais do processo (requerimento e anexos), valida assinaturas digitais gov.br/ICP-Brasil, confere a documentação exigida e emite a certidão após o deferimento.

Integra-se por API ao SEI (Sistema Eletrônico de Informações), abrindo o processo eletrônico automaticamente, e oferece um painel executivo com indicadores de estoque, ocupação e consumo.

O acesso é feito pelo navegador, com login corporativo (Microsoft Entra ID), perfis de acesso (como Técnico e Diretor) e registro das alterações.

Recomendações para aquisição do Produto

Antes de contratar

1. Mapeie as operações e as leis que serão geridas. Para cada operação, reúna a lei e os decretos, os setores, os estoques residencial e não residencial, os fatores de equivalência e as regras de quarentena. É a base da parametrização, e é onde ficam as maiores dúvidas.
2. Organize os dados históricos. Levante as planilhas de estoque, propostas, títulos e certidões já emitidas, e defina um responsável por validar os números migrados. Em São Paulo, o saldo migrado foi conferido contra os números oficiais de cada operação.
3. Confirme os pré-requisitos técnicos: - login corporativo via Microsoft Entra ID (Microsoft 365); - acesso de rede e credenciais de integração do SEI (ou do sistema de processo eletrônico do município); - assinatura digital gov.br/ICP-Brasil para os documentos das propostas;

Recomendações para aquisição do Produto

Na contratação

4. Defina o modelo oficial da certidão e os demais documentos (requerimento e anexos) com a área jurídica.
5. Estime o volume de uso real: usuários, acessos ao mesmo tempo e propostas por ano. Se o limite de 100 usuários simultâneos for cláusula contratual, peça um teste de carga.
6. Diga explicitamente o que está fora do escopo atual, para evitar expectativas erradas: - não há acesso externo para proponentes (só técnicos e diretores da Prefeitura entram); - não há integração com o GeoSampa nem com a B3; - o saldo ainda não é debitado separadamente por finalidade. Na implantação
7. Indique os perfis de acesso desde o início: quem será técnico e quem será Diretor. Todo usuário novo entra como Técnico e precisa ser promovido por um Diretor.
8. Planeje a virada para produção: homologue primeiro no ambiente de desenvolvimento do SEI, com processos de teste, e só depois troque para o SEI de produção.
9. Treine as equipes técnicas com casos reais: vinculação, alteração, desvinculação com quarentena de 180 dias e emissão de certidão. Use o Manual do Zênite como material de apoio.

Principais Benefícios



Agiliza o trabalho das equipes técnicas, da proposta à certidão.



Elimina o risco de vender mais estoque de potencial construtivo do que existe.



Oferece visão em tempo real do estoque e do consumo para os gestores.



Dá rastreabilidade permanente de cada etapa, pronta para auditorias e órgãos de controle.

Combinações inteligentes



TÔ LEGAL!



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**



Acesse o **QR code** para descobrir como a tecnologia da Prodam pode transformar a sua cidade