



manual do graprohab

Orientação para aprovação de
Projetos Habitacionais no estado

Secretaria de
Desenvolvimento Urbano e Habitação



SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO

Índice

Início	5
Apresentação	5
Homenagem	7
Abreviações	8
Glossário	9
1. Do GRAPROHAB	14
1.1 O que é o GRAPROHAB?	14
1.2 O que faz o GRAPROHAB?	14
1.3 Quais projetos são analisados?	14
1.4 Quando o GRAPROHAB deve ser acionado?	16
1.5 Da função deste Manual	16
1.6 Sobre as Notas Técnicas	17
2. Do requerimento de Certificado de Aprovação	19
2.1 Protocolo	19
2.2 Análise do Projeto	21
2.3 Exigências Técnicas	21
2.4 Recurso	24
2.5 Reabertura	24
2.6 Projetos Modificativos	27
2.7 Projetos Substitutivos	28
2.8 Certificado de Aprovação	30
2.9 Relação de Documentos por Órgão	32
A. GRAPROHAB	32
B. SDUH	34
C. CETESB	37
Checklists CETESB	46
D. SABESP	48
E. DAEE	50
F. Quadros-síntese	53
Documentação Geral / Órgãos	53
Documentação Adicional - casos especiais	57
Anexos	61

1. Modelos de Requerimento	61
2. Modelos de Declaração	64
3. Modelos de Procuração	66
4. Requerimento de Reabertura	68
5. Ato Constitutivo da Pessoa Jurídica	71
6. Certidão da Matrícula do Imóvel	72
7. Planta de Localização e imagem de satélite	76
8. Modelos de Certidão de Conformidade da Prefeitura	78
9. Memorial Descritivo e Justificativo do Empreendimento	84
10. Projeto Urbanístico	91
11. Levantamento Planialtimétrico e Cadastral	101
12. Projeto de Terraplenagem	102
13. Projeto de Drenagem	106
14. Carta de Diretrizes do Órgão Responsável pelos Sistemas de Abastecimento de Água e de Coleta de Esgotos	108
15. Projeto Básico do Sistema de Tratamento de Esgotos	109
16. Ensaio de Infiltração e Determinação do Nível do Lençol Freático	112
17. Projeto do Sistema de Abastecimento de Água Potável	114
18. Projeto do Sistema de Coleta e Afastamento de Esgoto Sanitário	115
19. Laudo Técnico - Recursos Naturais	116
20. Laudo de Fauna Silvestre e/ou Laudo de Avaliação de Vulnerabilidade para Febre Maculosa (quando for o caso)	118
21. Planta Urbanística Ambiental	120
22. Projeto de Revegetação e Implantação das Áreas Verdes e dos sistemas de lazer	123
23. Instruções gerais do DAEE – Departamento de Águas e Energia Elétrica	125
24. Municípios Inseridos em Áreas de Proteção Ambiental – APAs	131
25. Municípios que Abrangem Áreas de Proteção aos Mananciais – APMs	131
26. Municípios Atendidos pela SABESP	131
27. Biblioteca Digital Online	131
3. Declaração de Não Enquadramento (dispensa)	132
3.1 Definições Legais	132
3.2 Projetos que podem solicitar	134
3.3 Critérios de não enquadramento	136
3.4 Regra da contiguidade	141

3.5 Projetos Modificativos e Substitutivos	142
3.6 Relação de Documentos	143
3.7 Modelos de Documentos	147
3.8 Fluxograma	152
Decreto 66.690 08-07-2022	153
Regimento Interno	158
Histórico de Alterações	179
Entidades Representativas	180
Ficha Técnica	181
Contato	183

Novo GRAPROHAB: menos burocracia, mais transparência e agilidade

O GRAPROHAB (Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais), colegiado vinculado à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, consolida nesta edição atualizada de seu Manual de Orientação dos Procedimentos de Aprovação de Projetos (Manual GRAPROHAB) inúmeros avanços e inovações que conferem mais agilidade, transparência e segurança jurídica no desempenho de sua atividade principal de licenciamento de projetos habitacionais no Estado de São Paulo.

Por meio da edição do decreto estadual 66.960/22, de julho de 2022, o funcionamento do GRAPROHAB passou por uma ampla reestruturação, com ênfase na desburocratização e simplificação de processos e na adoção de novos prazos, alcançando mais uma etapa na modernização e digitalização deste órgão, criado em 1991 para centralizar, agilizar e organizar os procedimentos administrativos de aprovação do Estado para implantação de empreendimentos habitacionais.

Houve na reestruturação a adoção de uma redação mais direta, simples e clara, com ganhos de transparência nas atribuições e competências do colegiado e de seus membros. Destaque para a ampliação do prazo de validade do certificado de aprovação do GRAPROHAB de 2 para 4 anos, alinhado com as atualizações da Lei Federal 6.766/79, prorrogáveis por igual período desde que inalterados os pressupostos técnicos verificados na análise realizada.

O decreto também estabeleceu que é facultativa a análise pelo colegiado de projetos habitacionais dotados de infraestrutura urbana com até 800 unidades em condomínios verticais, 200 unidades em condomínios horizontais e 350 unidades em condomínios mistos ou com área inferior a 50 mil m². Com esses novos critérios, 98% dos empreendimentos que tramitam no GRAPROHAB passam a ser dispensados de análise por todo o colegiado.

Outra medida relevante, que passou a ser prevista no decreto, foi a redução de 15 para sete dias úteis no prazo máximo para que o presidente do GRAPROHAB manifeste-se sobre a Declaração de Não Enquadramento (antiga Dispensa de análise), sendo o resultado preliminar levado à ratificação do colegiado. Esse ganho de agilidade ocorre em razão da racionalização dos processos e documentação a ser apresentada, sem abrir mão de todo o rigor técnico no exame dos dados informados.

No campo da transparência da informação, o GRAPROHAB tornou virtuais as solicitações dos seguintes serviços: revalidação de certificado, solicitações de prazo, alterações de titularidade e de denominação, requisição de Declaração de Não Enquadramento (dispensa), entre outros. Na difusão das informações e procedimentos, o GRAPROHAB adotou o Manual Digital que permite a constante revisão e atualização, bem como agilidade na consulta pelo usuário.

Igualmente disponibilizou acesso digital à pauta da reunião do colegiado com o status dos projetos protocolados na conta do Twitter do GRAPROHAB (@graprohhab) e deu ampla publicidade às decisões tomadas. Também se encontra reunida na Biblioteca Virtual (<http://www.habitacao.sp.gov.br>) a legislação, pareceres e normas jurídicas relacionadas à aprovação dos projetos, facilitando a busca e consulta dos documentos pelos operadores interessados nos procedimentos do colegiado.

Em razão destes avanços, durante a pandemia da Covid-19, 82% dos procedimentos físicos de expediente foram transformados em contatos digitais, que resultaram em aperfeiçoamento nos prazos para respostas e solução de demandas. A publicação de Dashboards com informações consolidadas de Aprovações e Protocolos incrementou os esforços do GRAPROHAB para garantir a transparência da informação. Outro avanço tecnológico que se encontra em desenvolvimento é a implantação de uma plataforma aberta para divulgação de informações e atualização constante dos dados georreferenciados a serem disponibilizados para a sociedade.

A difusão destas conquistas ganha ainda mais relevância em face da nova dimensão abrangida pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação no âmbito do planejamento de novos projetos de atendimento habitacional e urbanização de forma integrada a planos de mobilidade, serviços públicos, sustentabilidade e segurança, garantindo mais qualidade de vida à população.

Marcelo Cardinale Branco

Secretário de Desenvolvimento Urbano e Habitação

Homenagem

Os membros do colegiado dedicam este Manual do GRAPROHAB ao Dr. Vicente Amadei (*in memoriam*), que tanto se empenhou para atualizar e qualificar profissionais neste segmento.

Abreviações

CETESB: Companhia Ambiental do Estado de São Paulo

D6660/2008: Decreto Federal nº 6.660 de 21 de novembro de 2008

D66960/2022: Decreto Estadual/SP nº 66.960 de 08 de julho de 2022

D8468/76: Decreto Estadual/SP nº 8468/76

DAEE: Departamento de Águas e Energia Elétrica

GRAPROHAB: Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais

LEF13550/2009: Lei Federal Estadual/SP nº 13.550 de 02 de junho de 2009

LE997/76: Lei Estadual/SP nº 997/76

LF10932/2004: Lei Federal nº 10.932 de 03 de agosto de 2004

LF11428/2006: Lei Federal nº 11.428 de 22 de dezembro de 2006

LF12651/2012: Lei Federal nº 12.651 de 25 de maio de 2012

LF4591/64: Lei Federal nº. 4.591 de 16 de dezembro de 1964

LF6766/79: Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979

LF8666/93: Lei Federal nº 8.666 de 21 de junho de 1993

LF9785/99: Lei Federal nº 9.785 de 29 de janeiro de 1999

SABESP: Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo

SDUH: Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação

Glossário

Alinhamento

Linha divisória, ou divisa lindeira entre o terreno de propriedade particular ou pública e a via de circulação ou logradouro público;

Área de Proteção de Mananciais (APM)

Áreas referentes aos mananciais, cursos e reservatórios de água e demais recursos hídricos de interesse da Região Metropolitana da Grande São Paulo listadas no artigo 2º da Lei Estadual/SP nº 898 de 18 dezembro de 1975 e delimitadas pela Lei Estadual/SP nº 1.172 de 17 de novembro de 1976.

Área de Proteção e Recuperação de Mananciais (APRM)

Áreas referentes a uma ou mais sub-bacias hidrográficas dos mananciais de interesse regional para abastecimento público (águas interiores subterrâneas, superficiais, fluentes, emergentes ou em depósito, efetiva ou potencialmente utilizáveis para o abastecimento público). Cada APRM possui lei específica que a delimita e traz outras providências.

Área de Gerenciamento Costeiro (GERCO)

Gerenciamento Costeiro representa o conjunto de atividades e procedimentos que, através de instrumentos específicos, permite a gestão dos recursos naturais da Zona Costeira. Por Zona Costeira entende-se o espaço geográfico delimitado na área terrestre, pelo divisor de águas de drenagem atlântica no território paulista, e na área marinha até a isóbata de 23,6 metros representada nas cartas de maior escala da Diretoria de Hidrografia e Navegação do Ministério da Marinha. Engloba todos os ecossistemas e recursos naturais existentes em suas faixas terrestres, de transição e marinha. A Zona Costeira, para fins do Plano Estadual de Gerenciamento Costeiro, divide-se nos seguintes setores: Litoral Norte; Baixada Santista; Complexo Estuarino-Lagunar de Iguape - Cananéia; Vale do Ribeira.

Área de Zoneamento Ecológico-Econômico (ZEE-SP)

Por Zoneamento Ecológico-Econômico entende-se o instrumento básico de planejamento que estabelece as normas de uso e ocupação do solo e de manejo dos recursos naturais em zonas específicas, definidas a partir das análises de suas características ecológicas e socioeconômicas. A título exemplificativo, destacam-se as áreas de Zoneamento Ecológico-Econômico dos Setores da Baixada Santista e do Litoral Norte.

Área de Proteção Ambiental (APA)

Área, em geral extensa, com um certo grau de ocupação humana, dotada de atributos abióticos, bióticos, estéticos ou culturais especialmente importantes para a qualidade de vida e o bem-estar das populações humanas, e tem como objetivos básicos proteger a diversidade biológica, disciplinar o processo de ocupação e assegurar a sustentabilidade do uso dos recursos naturais. São determinadas pelo Poder Executivo, o qual estabelece normas limitando ou proibindo o uso e ocupação do solo. Podem recair sobre terras públicas ou privadas. É possível consultar a listagem das APAs nos portais eletrônicos do Poder Executivo.

Área de preservação permanente (APP)

Área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;

Área verde urbana

Espaços, públicos ou privados, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, previstos no Plano Diretor, nas Leis de Zoneamento Urbano e Uso de Solo do Município, indisponíveis para construção de moradias, destinados aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais;

Áreas especialmente protegidas pela legislação ambiental

Área de Proteção Ambiental – APA, Área de Proteção aos Mananciais – APM e Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais – APRM. Zoneamento Costeiro e Zoneamento Ecológico-Econômico do Litoral.

Áreas institucionais

São as áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos comunitários e equipamentos públicos urbanos;

Condomínio

São edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos (horizontal ou vertical), construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, e constituindo-se, cada unidade, por propriedade autônoma nos termos da LF4591/64.

Desdobro

Parcelamento em dois novos lotes a partir de um lote existente produto de loteamento ou desmembramento anteriormente aprovado;

Desmembramento

Subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

Eixo das vias

Linha imaginária que une os pontos médios das secções transversais do leito das vias e logradouros;

Equipamentos públicos comunitários

São as implantações públicas destinadas à educação, cultura, saúde, lazer e similares; (**LF6.766/79, Artigo 4º, Inciso IV, § 2º**);

Equipamentos públicos urbanos

São equipamentos de infraestrutura urbana, tais como: equipamentos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado, transporte, redes de cabos óticos e outros de interesse público; (**LF6.766/79, Artigo 5º, Parágrafo único**);

Faixa de domínio

São as faixas lindeiras às rodovias, ferrovias ou redes sob jurisdição estadual ou federal, de propriedade dos respectivos governos em território Municipal. São faixas de propriedade das rodovias, ferrovias, oleodutos, etc.

Faixas non aedificandi

São recuos administrativos ou legais destinados a proteção de ferrovias, rodovias, equipamentos e redes públicas, podendo-se incluir as servidões administrativas destinadas aos mesmos fins;

Frente do lote

A divisa lindeira à via de circulação oficial;

Gleba

Área de terra que não foi objeto de loteamento ou desmembramento;

Lote

Área resultante de loteamento ou desmembramento urbanos com, no mínimo, uma divisa lindeira à via de circulação oficial;

Lote condominial

Unidade imobiliária resultante de condomínio de lotes.

Loteamento

Subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

Prolongamento de rede

Definido pela execução de obras para implantação de rede de água ou esgoto, em local onde não existe rede implantada.

Quadra

Área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação de veículos, podendo, quando proveniente de loteamento aprovado, ter como limites as divisas desse mesmo loteamento;

Recuo

Menor distância, medida em projeção horizontal, entre o limite externo da edificação e a divisa do lote, sendo que: a) os recuos são definidos por linhas paralelas às divisas do lote, ressalvados o aproveitamento do subsolo e a execução de saliências em edificações, nos casos previstos nesta Lei Complementar; e b) os recuos de frente são medidos em relação aos alinhamentos. O termo recuo, também, poderá ser utilizado pela legislação edilícia para demonstrar a distância horizontal entre bloco ou blocos de uma edificação, ou destes para as divisas do lote;

Reforço de rede

Definido pela execução de obras para implantação de rede de água ou esgoto em substituição e/ou duplicação em paralelo à rede existente, com o objetivo de aumento da capacidade atual.

Remembramento de glebas ou lotes

Soma das áreas de duas ou mais glebas ou lotes, para a formação de novas glebas ou lotes;

Rua

Parte integrante do sistema viário público resultante de loteamento. Via pública urbana de circulação de veículos ou pedestres declarada ou reconhecida como oficial pela Prefeitura.

Servidões de passagem

São faixas que incidem sobre um imóvel onde um terceiro tem autorização para passagem, como por exemplo: linhas de alta tensão, emissários de esgoto, adutoras de água potável, etc., ou mesmo para dar acesso para uma área rural encravada. A Servidão continua fazendo parte do imóvel onde a mesma incide/atravessa.

Sistema de lazer

São as áreas destinadas ao lazer ativo e contemplativo nos parcelamentos urbanos, assim definidos em lei;

Tipologia condominial de uso misto

São aquelas constituídas por unidades habitacionais térreas, assobradadas ou sobrepostas, geminadas ou não, juntamente com edifícios de apartamentos.

Unificação

É o procedimento administrativo de aprovação do remembramento individual de glebas ou lotes para a formação de uma nova gleba ou lote;

Via de circulação interna

Via particular, integrante de condomínio, destinada à circulação de veículos ou pedestres, mesmo quando aberta ao uso público.

1. Do GRAPROHAB

1.1 O que é o GRAPROHAB?

O Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais (GRAPROHAB) consiste em um colegiado formado pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SDUH), Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (CETESB), Departamento de Águas e Energia Elétrica (DAEE) e Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo (SABESP).

O GRAPROHAB tem como objetivo centralizar e agilizar a análise de projetos de empreendimentos habitacionais de parcelamento do solo e de condomínios localizados em área urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica - assim definidas por legislação municipal-, no Estado de São Paulo.

O GRAPROHAB foi criado em 1991 pelo Decreto Estadual/SP nº 33.499 de 10 de junho de 1991. Este foi revogado pelo Decreto Estadual/SP nº 52.053, de 13 de agosto de 2007 o qual, por sua vez, foi revogado pelo Decreto Estadual/SP nº 66.960 de 08 de julho de 2022 (decreto atualmente vigente).

Este último decreto traz a composição, as atribuições e, em linhas gerais, o procedimento de análise adotado pelo GRAPROHAB.

Já a Resolução SH nº 51 de 2022, da Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo (atual SDUH), cria o Regimento Interno do GRAPROHAB, informando com mais detalhes o procedimento adotado pelo GRAPROHAB na análise dos projetos habitacionais protocolados.

Cabe ainda mencionar que a atuação do GRAPROHAB se pauta também nos pareceres jurídicos emanados pela Consultoria Jurídica da SDUH.

Todas as normas e pareceres aqui citados estão incluídos na Biblioteca Digital GRAPROHAB, disponível para consulta no portal eletrônico do GRAPROHAB.

1.2 O que faz o GRAPROHAB?

O GRAPROHAB analisa projetos habitacionais do Estado de São Paulo para verificar se possuem viabilidade técnica e se estão em conformidade com a legislação vigente (em especial, a legislação federal e estadual).

1.3 Quais projetos são analisados?

Qualquer projeto habitacional de loteamento, desmembramento ou de

condomínio (nas suas variadas modalidades), localizado no Estado de São Paulo, **pode** ser analisado pelo colegiado do GRAPROHAB (**D66960/2022**, artigo 8º, parágrafo único).

Entretanto, há casos em que a análise é **obrigatória** para que o projeto possa ser implantado e/ou registrado. Esses casos estão discriminados no artigo 8º do **D66960/2022**:

Artigo 8º - Submetem-se obrigatoriamente à análise do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais - GRAPROHAB, para fim de emissão de Certificado de Aprovação, os projetos:

I - de **loteamentos** para fins habitacionais;

II - de **desmembramentos** para fins habitacionais que resultem em mais de 10 (dez) lotes não servidos por equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável e energia elétrica pública;

III - habitacionais de **condomínios** edifícios que se enquadrem em uma das seguintes situações:

a) condomínios horizontais com mais de 200 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00 m² ;

b) condomínios verticais com mais de 800 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00 m²;

c) condomínios mistos (horizontais e verticais) com mais de 350 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00 m²;

d) condomínios horizontais, verticais ou mistos localizados em área especialmente protegida pela legislação ambiental com área de terreno igual ou superior a 10.000,00 m²;

e) condomínios horizontais, verticais ou mistos a serem implantados em áreas não servidas por equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável e energia elétrica pública.

Parágrafo único - Os projetos de empreendimentos habitacionais de parcelamento do solo e de condomínios edifícios não enquadrados nos incisos deste artigo deverão atender às disposições da legislação vigente, facultando-se ao interessado requerer análise pelo GRAPROHAB ou Declaração de Não Enquadramento, nos termos do Regimento Interno.

Dessa forma, a atuação do GRAPROHAB pode ser resumida em dois ritos administrativos principais:

- a) Procedimento de emissão do Certificado de Aprovação: há análise/aprovação do projeto por todos os membros do colegiado; obrigatória para os projetos enquadrados no art. 8º do D66.960/2022; e
- b) Procedimento de emissão da Declaração de Não Enquadramento: é feita uma

análise documental relativa ao projeto pela presidência do GRAPROHAB, determinando se o projeto apresentado se enquadra ou não em alguma hipótese de obrigatoriedade de análise por todo o colegiado; em caso de enquadramento, recomenda-se a submissão do projeto ao procedimento de emissão do Certificado de Aprovação; em caso de não enquadramento, há a emissão da Declaração de Não Enquadramento (dispensando o projeto da análise/aprovação por todos os membros do colegiado).

Ressalta-se que o GRAPROHAB se restringe à análise de **projetos**, não tendo atribuição para fiscalizar/regularizar/ratificar empreendimentos já implantados ou em fase de implantação.

1.4 Quando o GRAPROHAB deve ser acionado?

O projeto habitacional deve ingressar no GRAPROHAB após manifestação da respectiva prefeitura municipal sobre a viabilidade do mesmo. Essa manifestação pode ocorrer de várias formas, sendo as mais comuns por certidão de conformidade, aprovação prévia ou aprovação completa do projeto.

A necessidade desta prévia manifestação municipal se dá porque a análise a ser feita pelos membros do GRAPROHAB pressupõe algumas informações que são prestadas exclusivamente pela respectiva prefeitura (exemplos: se é permitido o projeto de acordo com o zoneamento e os índices urbanísticos aplicáveis; existência de características relevantes para a análise, tais como integração com o sistema viário, existência de contaminação no solo, etc.)

Ressalta-se, mais uma vez, que a atuação do GRAPROHAB é restrita à análise de **projetos**. Assim, a entrada do projeto no GRAPROHAB deve se dar em momento anterior à sua implantação (vide **Nota Técnica nº 03/2022** para mais informações).

1.5 Da função deste Manual

O Manual GRAPROHAB é o documento que reúne as orientações técnicas formuladas por todos os órgãos do colegiado necessárias para viabilizar a análise dos projetos habitacionais pelo GRAPROHAB. Sua criação está prevista no art. 2º da Resolução SH nº 51 de 2022.

Assim, o presente manual busca reunir todas as informações, diretrizes e documentos necessários para que determinado projeto receba o Certificado de Aprovação ou a Declaração de Não Enquadramento.

Os entendimentos aqui descritos são constantemente atualizados, uma vez que a atividade imobiliária é muito dinâmica. O GRAPROHAB se esforça para que este

manual contemple todas as modificações e seus últimos entendimentos, entretanto nem sempre é possível. Assim, este manual deve servir de base para a apresentação de qualquer projeto habitacional, podendo o GRAPROHAB e cada um de seus membros exigir documentação e informações complementares que viabilizem a análise da conformidade técnica de determinado empreendimento.

1.6 Sobre as Notas Técnicas

Quando necessário, o GRAPROHAB publica Notas Técnicas para dar publicidade, com o devido destaque e de forma pormenorizada, a novos procedimentos e/ou entendimentos adotados pelo colegiado.

A síntese do conteúdo das Notas Técnicas é incorporada ao longo do Manual GRAPROHAB, sendo feitas remissões. Assim, a consulta às Notas Técnicas já incorporadas ao Manual GRAPROHAB não é essencial para a elaboração de um projeto habitacional. De toda forma, elas ficam disponíveis na Biblioteca Digital (disponível no site do GRAPROHAB), podendo ser consultadas para quem se interessar pelo conteúdo de forma mais bem detalhada.

Eventuais Notas Técnicas que ainda não foram incorporadas a este Manual estarão em local de evidência no site do GRAPROHAB. Estas notas devem ter especial atenção das pessoas interessadas em protocolar projetos no GRAPROHAB até serem devidamente incorporadas ao Manual GRAPROHAB.

Histórico de Notas Técnicas

2023

001/2023 - Sobre Análise Integrada de projetos habitacionais; projetos de condomínios no município de São Paulo; sobre Certidão de Matrícula; alteração de documentos requisitados pela SDUH.

2022

003/2022 - Área verde encravada; projetos de condomínios de lotes; projetos modificativos; projetos implantados; regularização funciária.

002/2022 - Decreto 66.960, art. 8 Projetos em APRM; Plano Integrado; projetos de condomínios edilícios em áreas não servidas por equipamentos urbanos; Possibilidade de não aplicação da regra de contiguidade; Relatório de Exigencias Técnicas entre outros temas.

001/2022 - Decreto Estadual nº 66.960, de 08 de julho de 2022. Reestruturação do GRAPROHAB.

2. Do requerimento de Certificado de Aprovação

2.1 Protocolo

Os projetos a serem encaminhados para análise e aprovação junto ao GRAPROHAB deverão ser apresentados em pasta romeu e julieta. **(Não encadernar)**.

Para cada órgão ou empresa, o interessado deverá montar uma pasta individual, com a documentação completa exigida pelo mesmo. Todas as vias dos projetos deverão ser apresentadas sem rasuras, devidamente assinadas pelo proprietário e responsável técnico, constando os respectivos números de Crea e ART e do CAU e RRT. Os memoriais também deverão conter as mesmas assinaturas.

Os projetos deverão ser dobrados em formato A4 (210 mm x 297 mm incluindo a orelha da planta, *segundo NBR 13.142 (dobramento de cópia)* e numerados em ordem crescente, com indicação do número total de plantas. Todas as plantas/projetos devem ser apresentados na mesma escala (comercial) e com a mesma direção do norte e serem presas apenas pela “orelha”.

Toda documentação pertinente a **SDHU e DAEE** também deverá ser entregue em formato digital (apenas em Pen drive), devendo constar do lado externo da mídia a data em que os arquivos foram gravados.

A documentação pertinente a **CETESB** deve ser obrigatoriamente enviada por meio do PLA - Portal de Licenciamento Ambiental do e-ambiente (link será enviado por e-mail ao final do preenchimento da solicitação de Parecer Técnico GRAPROHAB). Para a pasta CETESB é necessário apenas cópia impressa do Projeto Urbanístico, Planta Urbanística Ambiental e do Registro do Checklist emitido pelo site CETESB válido (até 120 dias da data da emissão).

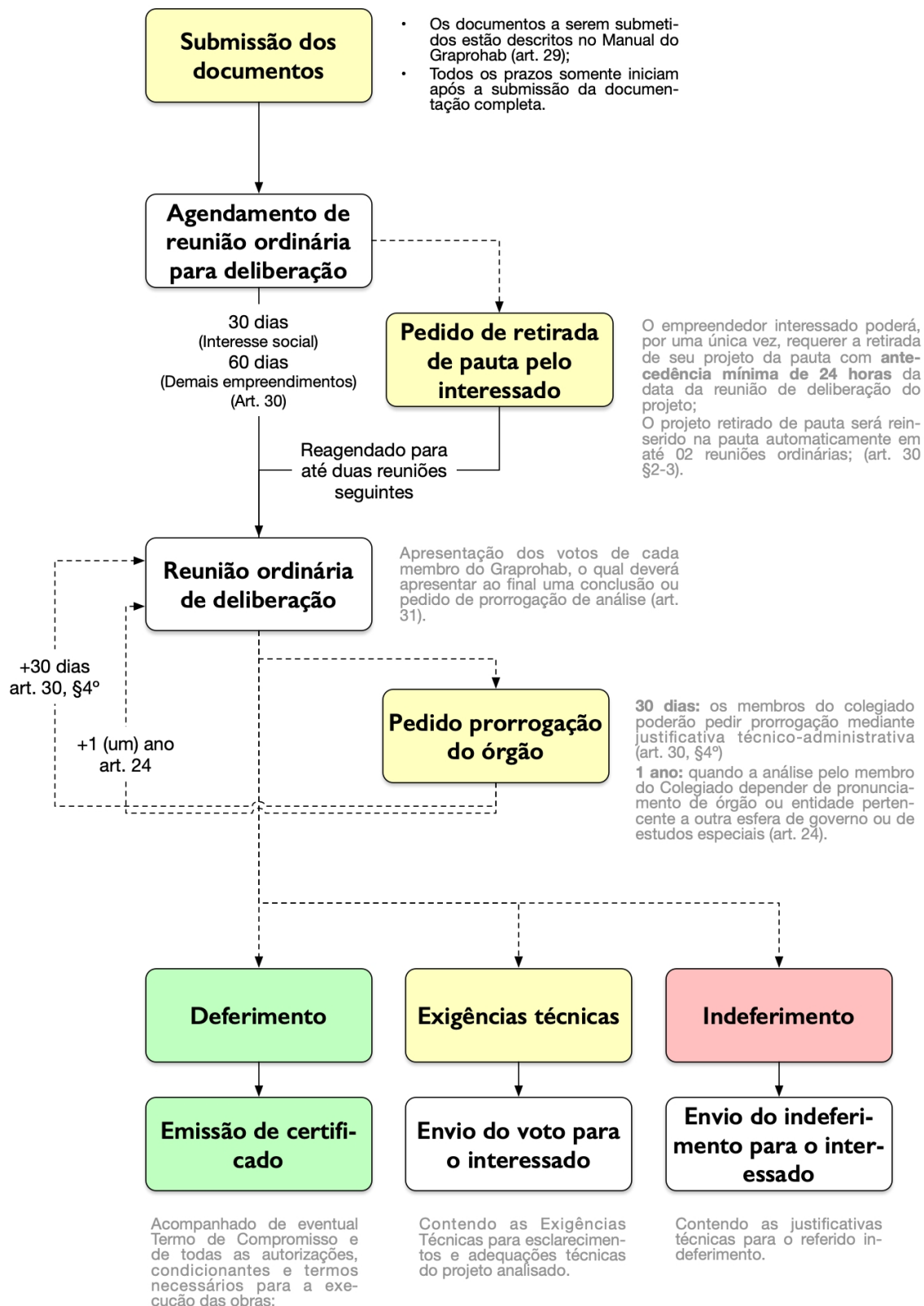
Para a pasta **GRAPROHAB** é necessário apenas o arquivo **georreferenciado do polígono do empreendimento** (em formato KML ou SHAPE file - **consultar lista de documentos GRAPROHAB**).

As plantas de projetos deverão ser apresentadas **em uma via formato PDF e uma via formato DWG**. No pen drive a ser entregue para o **GRAPROHAB** apenas o arquivo do polígono da gleba deve ser entregue em formato **KML** ou **Shapefile**.

Fluxograma do processo de aprovação

Do procedimento para obtenção do Certificado de Aprovação do GRAPROHAB

Obrigatório para todos os projetos enquadrados nas hipóteses do artigo 8º do Decreto e facultativa para os projetos não enquadrados



2.2 Análise do Projeto

Os projetos habitacionais, percorridos os trâmites nos diversos órgãos ou empresas, serão apreciados em reunião do Colegiado, em sua primeira análise, no prazo de até **60 (sessenta) dias** contados da data de seu protocolamento, podendo ocorrer:

- **Exigências Técnicas** – com a expedição do Relatório de Exigências Técnicas;
- **Indeferimento** – com a expedição do Relatório de Indeferimento;
- **Aprovação** – com a expedição do Certificado de Aprovação acompanhado do respectivo Termo de Compromisso.

2.3 Exigências Técnicas

As **exigências técnicas** serão formuladas pelos órgãos ou empresas na reunião de primeira análise, agendada no momento do protocolo.

O **interessado terá o prazo de até 60 (sessenta) dias**, contados da publicação da ata da reunião do GRAPROHAB que votou pelo Relatório de Exigências Técnicas no Diário Oficial do Estado de São Paulo, para o cumprimento das exigências técnicas. Esse prazo pode ser prorrogado por **até 12 meses**, contados da publicação da referida ata, mediante requerimento justificado do interessado. Tal requerimento de prorrogação pode ser apresentado também no prazo de 12 meses contados da publicação da referida ata (vide Nota Técnica GRAPROHAB nº 02/2022), podendo a presidência do GRAPROHAB indeferir o pedido caso entenda que a justificativa apresentada não seja suficiente.

Os documentos pertinentes aos diversos órgãos ou empresas que tenham formulado exigências, **deverão ser protocolados ao mesmo tempo**, no GRAPROHAB.

O interessado poderá apresentar objeção total ou parcial ao Relatório de Exigências Técnicas mediante **petição de reconsideração** dirigida ao membro do GRAPROHAB responsável pela edição do respectivo Relatório. Essa petição deverá ser apresentada em até **20 dias corridos** contados da publicação da ata da reunião do GRAPROHAB que votou pelo Relatório de Exigências Técnicas no Diário Oficial do Estado de São Paulo.

Cumpridas as exigências técnicas, a documentação protocolada será enviada pelo GRAPROHAB aos órgãos e empresas integrantes do colegiado, **os quais terão 30 (trinta) dias para emitir Parecer Técnico** conclusivo (aprovação ou indeferimento).

Em caso de alteração do **Projeto Urbanístico**, decorrente das exigências técnicas de um dos Órgãos integrantes do GRAPROHAB será necessária apresentação de:

- **uma via do Projeto Urbanístico junto do respectivo Memorial para o GRAPROHAB;**
- **duas vias do Projeto Urbanístico junto do respectivo Memorial para cada um dos órgãos que estejam analisando o projeto; e**
- ofício do interessado informando as alterações

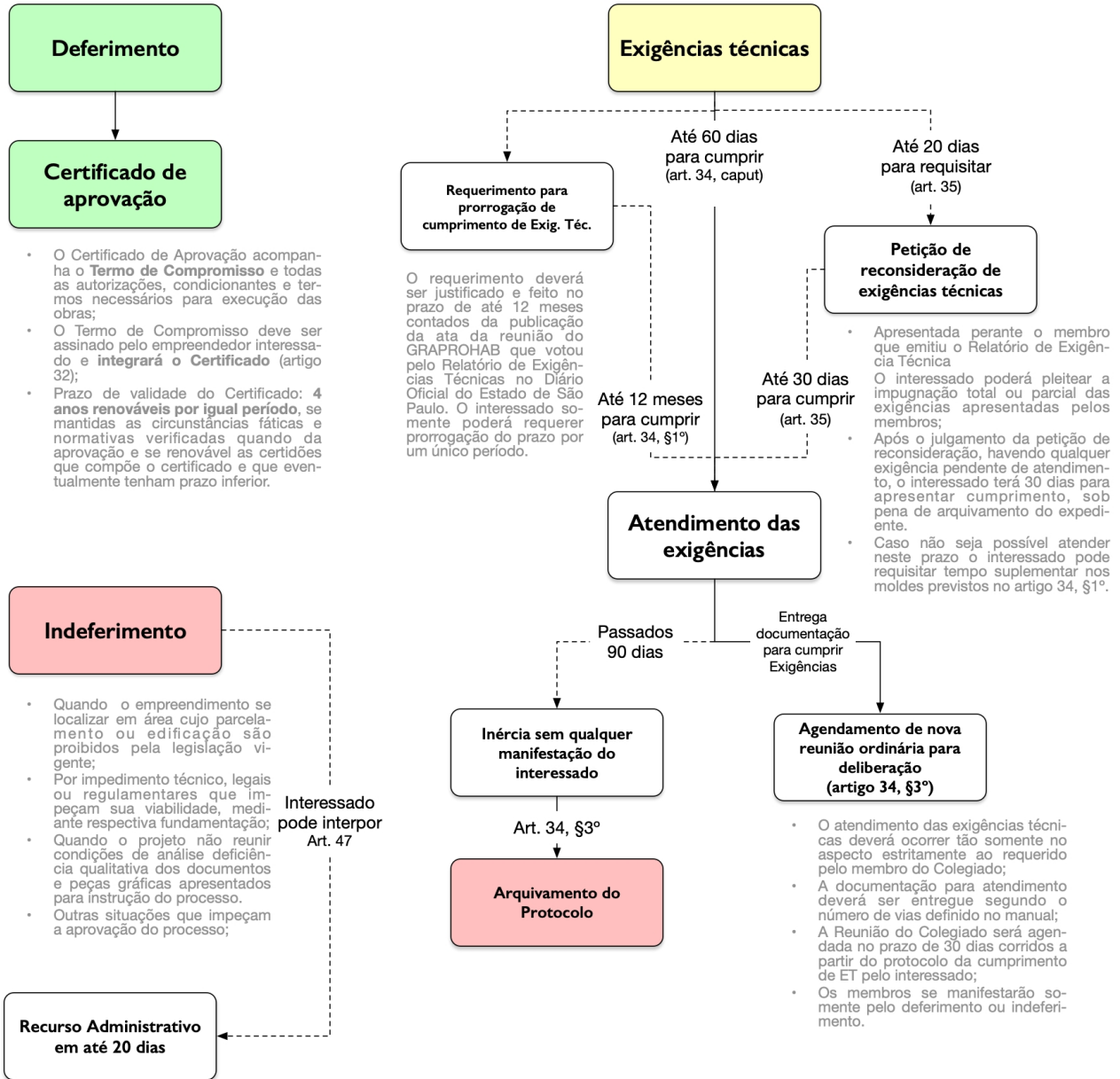
Observação: No atendimento de **exigências técnicas** o interessado deverá apresentar o **arquivo eletrônico** atualizado para os órgãos que requerem arquivos eletrônicos.

A documentação pertinente a **CETESB** deve ser obrigatoriamente enviada por meio do PLA - Portal de Licenciamento Ambiental do e-ambiente (link será enviado por e-mail ao final do preenchimento da solicitação de Parecer Técnico GRAPROHAB). Para a pasta CETESB é necessário apenas cópia impressa do Projeto Urbanístico, Planta Urbanística Ambiental e do Registro do Checklist emitido pelo site CETESB válido). Após a entrega digital de documentos para complementação no sistema e-ambiente imprima o documento "Checklist da complementação/Finalização da tarefa". **O prazo de resposta só se inicia a partir da entrega deste documento no protocolo do GRAPROHAB independente da data de upload dos documentos no sistema e-ambiente da CETESB.** O Checklist é considerado válido, se emitido em até 120 dias antes do protocolo do GRAPROHAB.

Ultrapassado os prazos acima descritos para cumprimento de exigência, o processo será cancelado, devendo o empreendedor interessado iniciar novo protocolo perante o GRAPROHAB para análise de projeto.

Fluxograma das Exigências Técnicas

Das deliberações do GRAPROHAB após a reunião inicial



2.4 Recurso

Indeferido o projeto protocolado, **o requerente poderá interpor recurso no prazo máximo de 20 (vinte) dias**, a contar da **data da publicação** no Diário Oficial da Ata de Reunião.

O **órgão ou empresa** contra o qual se interpôs o recurso terá até 30 (trinta) dias, a contar da **data do protocoloamento**, para proceder a análise e apresentar sua manifestação ou voto.

No Recurso ao indeferimento, não poderá ser apresentada nova documentação que eventualmente corrija a documentação anteriormente analisada e que originou o voto de indeferimento.

CETESB: ao finalizar o procedimento de entrega de documentos para recurso no sistema e-ambiente imprima o documento "Checklist do Recurso/Finalização da tarefa". **O prazo de atendimento com a marcação da data de reunião só se inicia com a entrega deste documento no GRAPROHAB independente da data de upload dos documentos no sistema e-ambiente da CETESB.**

2.5 Reabertura

No caso de indeferimento, o interessado poderá optar pelo procedimento da Reabertura do protocolo, devendo, para tanto, complementar ou corrigir a documentação ou exigências técnicas, conforme indeferimento.

A Reabertura poderá ser solicitada por meio de Requerimento (**Anexo 4**), apresentado no prazo máximo de **12 (doze) meses contados a partir da data da publicação da Ata de Reunião** em que ocorreu o indeferimento.

O interessado terá direito somente a um pedido de reabertura.

Na Reabertura, **para os órgãos que tiveram pareceres favoráveis**, é necessário apresentar declaração assinada pelo Proprietário e Responsável Técnico, **informando que não houve alteração no Projeto Urbanístico.**

Ao protocolar o pedido, acompanhado do(s) voto(s) de indeferimento, correrão os prazos e procedimentos normais para análise inicial.

CETESB: ao finalizar o procedimento de entrega de documentos para reabertura de protocolo no sistema e-ambiente lembre-se de imprimir o documento “Checklist da reabertura de processo/Finalização da tarefa”. **O prazo de atendimento com a marcação da data de reunião só se inicia a partir da entrega deste documento no GRAPROHAB, independente da data de upload dos documentos no sistema e-ambiente da CETESB.**

Fluxograma de pedidos de Reabertura

Do procedimento de reabertura – Art. 40



Até 12 (doze) meses da decisão de indeferimento, a contar da data de publicação da ata da reunião que proferiu o indeferimento ou do julgamento do recurso administrativo, se houver, no Diário Oficial do Estado, o interessado poderá protocolar pedido de reabertura do processo. Após este prazo o mesmo será cancelado.

- O interessado deve apresentar o requerimento de reabertura juntamente com a documentação que comprove a correção das falhas que deram ensejo ao indeferimento, bem como com todas as certidões atualizadas e vigentes;
- O interessado deve separar a documentação em pastas Romeo e Julieta endereçadas a todos os órgãos caso haja qualquer adequação a documentação ou ao projeto inicial;
- Os prazos para análise do processo reaberto são os mesmos previstos para análise de projetos novos;
- **Novo indeferimento ensejará o cancelamento do processo;**

2.6 Projetos Modificativos

Os projetos aprovados que venham a sofrer modificações após a sua aprovação e, por consequência, a substituição do respectivo certificado, deverão ser protocolados no GRAPROHAB, com manutenção do número do protocolo que tramitou pelo GRAPROHAB, requisitando a emissão de novo certificado de aprovação. O protocolo do projeto modificativo deve anteceder a implantação da alteração pretendida, não cabendo, por exemplo, quando já houver emissão do TVO – Termo de Verificação de Obras emitido pelo Município ou da Licença de Operação da CETESB.

Os **projetos modificativos** são aqueles que sofreram alterações de traçado viário, configuração de quadras, número de lotes, dimensões das áreas verdes, institucionais e outras.

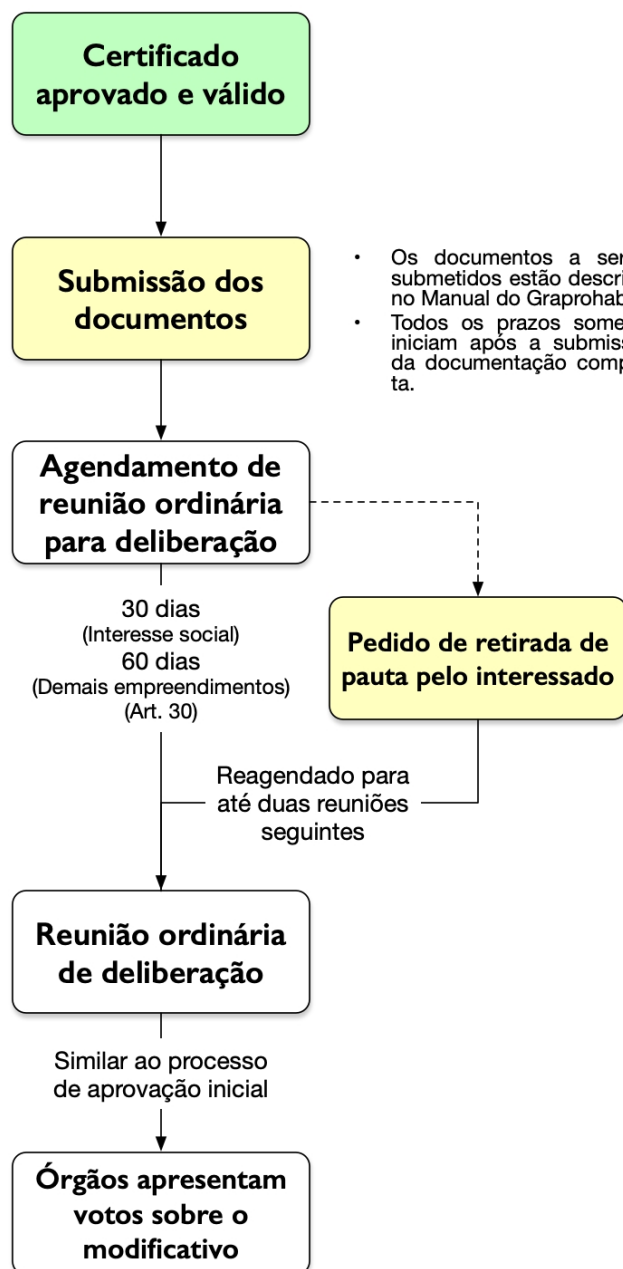
Todo o projeto modificativo deverá ser submetido à nova análise junto ao GRAPROHAB, independentemente da proporção das alterações. **Todos os órgãos que analisaram e aprovaram anteriormente deverão apresentar novo voto.** O interessado deve lembrar-se de apresentar o arquivo eletrônico atualizado para os órgãos que requerem arquivos eletrônicos.

As análises dos projetos modificativos obedecerão aos **mesmos prazos** constantes no manual do GRAPROHAB para **novos projetos**.

Fluxograma dos Projetos Modificativos

Dos projetos modificativos – Art. 38

O rito administrativo é similar ao do procedimento da primeira aprovação



- Somente podem ser requeridos se o Certificado de Aprovação estiver **dentro do prazo de validade**;
- O requerimento será feito com o mesmo número de protocolo do projeto aprovado perante o Colegiado;
- O interessado somente poderá apresentar 3 (três) projetos modificativos;
- O interessado **NÃO poderá apresentar projeto modificativo se já tiver implantado a modificação requerida**;
- O interessado **NÃO poderá apresentar projeto modificativo se as obras tiverem sido concluídas, com emissão de Licença de Operação – LO pela CETESB e/ou Termo de Verificação de Obras – TVO, emitidos pelo Município correspondente**;
- A aprovação do projeto modificativo depende da análise unânime dos membros do Colegiado, expedindo-se novo Certificado de Aprovação.

2.7 Projetos Substitutivos

Projetos Substitutivos são aqueles que sofreram alterações, que não representem a descaracterização do projeto por razões técnicas ou exigências das Prefeituras, ou Cartórios de Registro de Imóveis, deverão ser analisados pelo corpo técnico do GRAPROHAB. O interessado deve lembrar-se de apresentar o arquivo eletrônico atualizado para os órgãos que requerem arquivos eletrônicos.

Toda documentação deverá vir acompanhada de uma exposição dos motivos que originaram o projeto modificativo e com o detalhamento/descrição de todas as alterações efetuadas (nas plantas e memoriais).

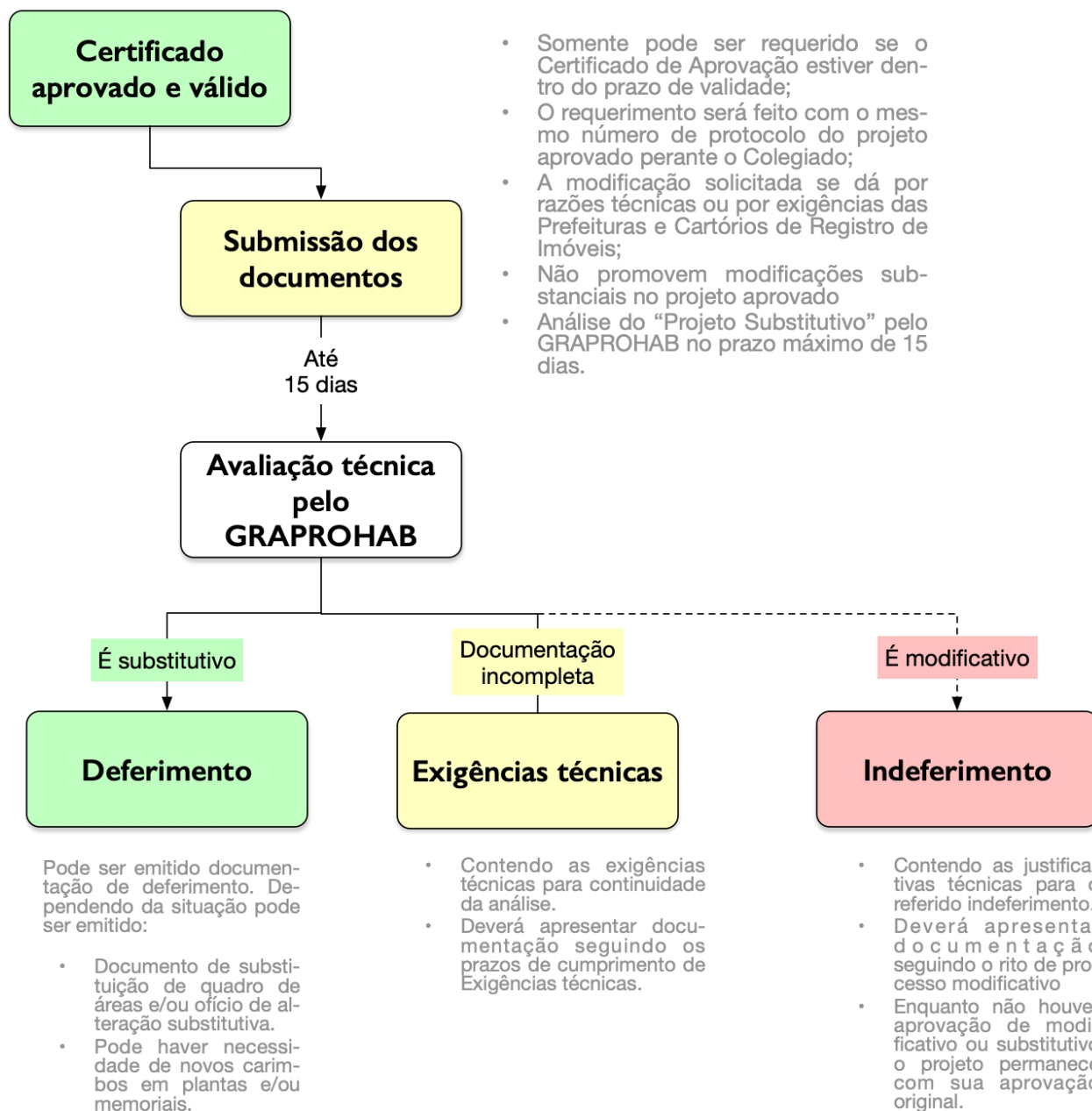
Ex.: Alterações tais como, adequação de cotas dos lotes, perímetros, erro evidente, correção de rumos, mudança de confrontantes, entre outros, ou seja, pequenas adequações sem alteração das características iniciais do projeto aprovado e que não requerem análise do Colegiado.

As dúvidas que se referem à caracterização de projetos modificativos ou substitutivos serão sanadas nas reuniões do GRAPROHAB.

Fluxograma dos Projetos Modificativos

Dos projetos substitutivos – Art. 39

Se considerado projeto substitutivo o rito é simplificado



2.8 Certificado de Aprovação

A aprovação final do projeto analisado dependerá de unanimidade expressa e favorável de todos os membros do Grupo, obedecendo-se estritamente aos prazos fixados no **artigo 11º do D66960/2022**.

Para **emissão do Certificado GRAPROHAB é necessário o encaminhamento de**

05 vias de Plantas e Memoriais, originais e assinadas pelo Proprietário e Responsável Técnico, com espaço para carimbos do GRAPROHAB. Não serão aceitas vias de plantas e memoriais com assinaturas impressas, rasuradas ou reproduzidas por meio de cópias (xerox).

Importante: Não recebemos documentos soltos e sem presilhas plásticas.

As aprovações condicionadas terão sua eficácia sujeita à implementação de requisitos previstos na legislação de regência na data da expedição do certificado de aprovação e serão englobadas em um único “Termo de Compromisso”, que integrará o Certificado de Aprovação a ser emitido.

Para a retirada do Certificado GRAPROHAB de empreendimentos habitacionais que não sejam de interesse social, o empreendedor ou seu representante legal (procuração pública) deverá comparecer e entregar ao GRAPROHAB uma via impressa do Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental – TCRA e da Autorização para supressão de vegetação nativa e intervenção em área de preservação permanente emitidas pela CETESB (quando necessárias), acompanhados da planta urbanística ambiental. Os documentos emitidos pelo órgão ambiental deverão ser impressos diretamente no processo do e-ambiente.

Quando da retirada do “Certificado de Aprovação” junto ao GRAPROHAB, o proprietário e o responsável técnico pelo empreendimento deverão assinar o Termo de Compromisso, que é parte integrante deste Certificado.

Conforme **artigo 10 do D66960/2022** o “Certificado de Aprovação” do GRAPROHAB terá validade de 4 (quatro) anos, contado da data da respectiva expedição, prorrogável excepcionalmente por igual período, mediante solicitação fundamentada do interessado, desde que inalterados os pressupostos técnicos e fáticos verificados na análise realizada pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais - GRAPROHAB.

Expirado o prazo de validade, o Certificado de Aprovação não poderá ser utilizado para fins de implantação e registro do projeto, devendo o interessado protocolar, perante o GRAPROHAB, novo requerimento de análise técnica.

Do Certificado de Aprovação deverá constar ressalva de que o prazo de validade do documento estará condicionado a que o interessado obtenha a renovação das licenças ou autorizações nele contidas que, porventura, tenham prazo inferior a 4 (quatro) anos.

2.9 Relação de Documentos por Órgão

A. GRAPROHAB

A.1: Requerimento (**Anexo 1**) - 1 (uma) via

No caso de reabertura, utilizar o modelo do **Anexo 4**;

A.2: Declaração (**Anexo 2**) - 1 (uma) via;

A.3: Procuração, por instrumento público, quando necessária - 1 (uma) via;

A.4: Ato Constitutivo da pessoa jurídica proprietária do imóvel (**Anexo 5**) - 1 (uma) via;

A.5: Memorial Descritivo e Justificativo do Empreendimento (**Anexo 9**) - 1 (uma) via;

A.6: Projeto Urbanístico (**Anexo 10**) - 1 (uma) via;

A.7: Cópia da Certidão de Conformidade da Prefeitura Municipal, vinculada ao projeto urbanístico (**Anexo 8**) - 1 (uma) via;

Observação: projetos habitacionais de condomínio a serem implantados no Município de São Paulo poderão ter a Certidão de Conformidade substituída pelo comprovante de protocolo do projeto na prefeitura.

A.8: Certidão de Matrícula do Imóvel atualizada até 90 (noventa) dias (**Anexo 6**) - 1 (uma) via;

A.9: Planta de Localização (**Anexo 7**) - 1 (uma) via.

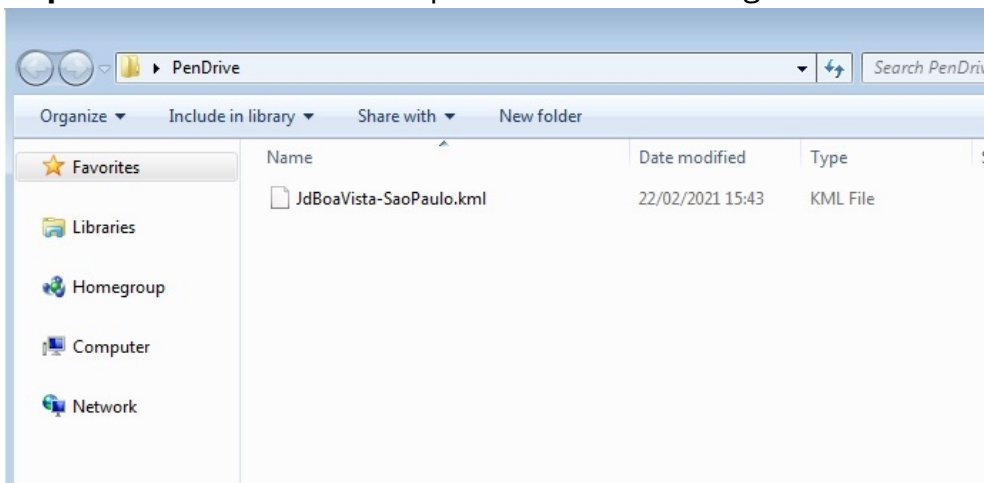
A.10: Registro do *Checklist* emitido pelo site CETESB - 1 via.

A.11: Arquivo **KML (Google Earth)** ou **Shapefile (QGIS ou similar)** contendo **APENAS** o polígono da gleba do empreendimento. Deve ser entregue em pen drive. O arquivo deve ter ser composto de *nome do empreendimento-municipio* (ex.: **JdBoaVista-SaoPaulo.kml**). Em caso de entrega de arquivo Shapefile lembre-se que ele é composto de mais de um arquivo. **Não serão** aceitos arquivos DWG e similares.

Como deve ser o arquivo (**sem** a imagem de satélite ao fundo!):



O que deve estar dentro do pen drive a ser entregue ao GRAPROHAB:



B. SDUH

Referente à aprovação da **Autoridade Metropolitana** nos processos de parcelamento do solo que tramitam pelo GRAPROHAB, temos a informar que de acordo com o Decreto Estadual nº 47.817, de 09/05/2003, reiterado pela Resolução SH nº 51/2022, de 25/08/2022, Capítulo IV, Artigo 6º, item I, a **Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SDUH)** tem a atribuição da autoridade metropolitana para aprovação dos loteamentos e desmembramentos.

Importante! Todas as plantas devem estar dobradas conforme Norma Técnica, para terem condições adequadas de manipulação e análise e não ficarem “presas no volume do processo”. Todo material a ser juntado na Pasta da SDUH deverá **obrigatoriamente** ser colocado nas pastas na seguinte sequência:

B.1 Cópia do Requerimento (**Anexo 1**) - 1 (uma) via;

No caso de reabertura, utilizar o modelo do **Anexo 4**;

B.2 Cópia da Declaração (**Anexo 2**) - 1 (uma) via;

B.3 Cópia da Procuração

3.1. pública, quando necessária (**Anexo 3**) - 1 (uma) via;

B.4 Cópia da Certidão atualizada da Matrícula do Imóvel (**Anexo 6**) - 1 (uma) via;

4.1. Termo de Compromisso e memorial descritivo de retificação no cartório de imóveis se necessário (**Anexo 06**) - 1 (uma) via;

4.2. Comprovação de vínculo entre o proprietário e o requerente/loteador (se for o caso) - 1 (uma) via;

B.5 Planta de Localização e Imagem de Satélite (**Anexo 7**) - 1 (uma) via;

B.6 Levantamento Planialtimétrico e Cadastral (**Anexo 11**) - 1 (uma) via;

6.1. Cópia das ARTs/RRTs recolhidas para o levantamento planialtimétrico e para cada um dos projetos e laudos apresentados - 1 (uma) via;

B.7 Cópia da Certidão de Conformidade da Prefeitura Municipal, vinculada ao projeto urbanístico. (**Anexo 8**) - 1 (uma) via;

7.1. Demais documentos pertinentes (ex.: leis, decretos, etc., se for o caso) - 1 (uma) via;

Observação: projetos habitacionais de condomínio a serem implantados no Município de São Paulo poderão ter a Certidão de Conformidade substituída pelo comprovante de protocolo do projeto na prefeitura.

B.8 Projeto Urbanístico (**Anexo 10**) vinculado à Certidão de Conformidade da Prefeitura Municipal (B.7):

- 8.1. Plantas. Apresentar quadro de áreas preferencialmente no carimbo da peça gráfica do projeto urbanístico - 2 (duas) vias;
- 8.2. Memorial descritivo e justificativo do empreendimento (MDJE) - (**Anexo 9**) - 1 (uma) via;
- 8.3. ART/RRT referente à elaboração do projeto de loteamento ou de implantação do condomínio (dependendo do caso) - 1 (uma) via;
- 8.4. Manifestação da concessionária da linha de alta tensão sobre a localização de ruas e autorização para terraplenagem (na faixa) e passagem da infraestrutura (na faixa do linhão) - 1 (uma) via;
- 8.5. Manifestação da concessionária das rodovias quanto à largura da faixa de domínio e Aprovação da estrutura de acesso na planta Urbanística - 1 (uma) via;

Observação: projetos habitacionais de condomínio a serem implantados no Município de São Paulo poderão ter a Certidão de Conformidade substituída pelo comprovante de protocolo do projeto na prefeitura.

B.9 Projeto de Terraplenagem (**Anexo 12**) - todos os documentos 1 (uma) via:

- 9.1. Planta baixa do projeto de terraplenagem. Não há necessidade de apresentar as curvas de níveis modificadas que resultarão após a movimentação de terra planejada. O projeto de terraplenagem deverá ser apresentado sobre as curvas de níveis do terreno atual;
- 9.2. Perfis longitudinais das vias;
- 9.3. Memorial descritivo de terraplenagem (+ anexos, se for o caso);
- 9.4. ART/RRT do projeto de terraplenagem;
- 9.5. Projeto da estrutura de contenção + memorial + ART/RRT (se for o caso);
- 9.6. Anuência do(s) vizinho(s) afetado(s) pela incidência de talude (se for o caso);

B.10 Projeto de Drenagem (**Anexo 13**) - todos os documentos 1 (uma) via:

- 10.1. Planta com as bacias de contribuição de águas pluviais externas e internas;
- 10.2. Planta baixa do projeto de drenagem;
- 10.3. Memorial descritivo de drenagem;
- 10.4. ART/RRT do projeto de drenagem;

10.5. Anuência do(s) vizinho(s) afetado(s) pela implantação de rede de drenagem ou do lançamento de águas pluviais em sua(s) propriedade(s) (se for o caso);

Caso o **projeto de drenagem** tenha a previsão de bacias de retenção de águas pluviais, as mesmas deverão ser representadas graficamente na planta do projeto urbanístico.

B.11 Cópia integral dos documentos B.1 a B.10 em Pen drive;

C. CETESB

Para a CETESB o processo de licenciamento ambiental de novos empreendimentos, inicia-se com o preenchimento da **"Solicitação De - SD - Parecer Técnico GRAPROHAB - Novos empreendimentos"**, disponível no Portal de Licenciamento Ambiental (PLA). (<https://portalambiental.cetesb.sp.gov.br/>)

Após a finalização da "Solicitação De - SD", os seguintes documentos ficam disponíveis para impressão: Formulário da "Solicitação De - SD", boleto para pagamento e "Registro da Solicitação" contendo a lista de documentos exigidas pela CETESB no "Portal de Atendimento - Ambiente".

O interessado receberá um link por e-mail contendo o número do processo, para anexar os documentos solicitadas no Portal de atendimento - Ambiente. O interessado também poderá acompanhar o processo no Portal de atendimento - Ambiente nos itens "Meus Processos" ou "Minhas Pendências".

<https://e.ambiente.sp.gov.br/atendimento/inicio>)

A CETESB irá receber e conferir os documentos, liberando o **"Registro do Checklist"** devidamente assinado por um funcionário da CETESB. O empreendedor poderá então, obter o protocolo do empreendimento no GRAPROHAB. Nota: O interessado receberá uma notificação quando o checklist estiver finalizado.

Para a pasta física da CETESB, é necessário fornecer uma cópia impressa do Projeto Urbanístico, Planta Urbanística Ambiental e do **"Registro do Checklist"** emitido pela CETESB válido. Nota: As plantas devem ser as mesmas apresentadas eletronicamente. Qualquer outro documento na pasta física, será recusado.

O **"Registro do Checklist"** é considerado válido se for assinado e gerado pela CETESB, em até 120 dias, antes do protocolo do empreendimento no GRAPROHAB. Nota: **A data do checklist consta no rodapé do documento.**

A data de reunião do colegiado contará a partir da data de entrega da pasta física no balcão do GRAPROHAB, independente da data de upload dos documentos no sistema e-ambiente da CETESB.

Importante:

- 1- Os documentos listados no "Registro da Solicitação" pelo Portal de Licenciamento Ambiental devem ser digitalizados na posição correta para leitura e legível, e adicionados no item correspondente ao solicitado pelo sistema;
- 2- Os documentos que requerem assinatura devem ser devidamente assinados antes da sua digitalização. E fotos, cópias parciais ou montagem

- de plantas e documentos não serão aceitas;
- 3- Cada documento anexado, deve gerar apenas um arquivo digital. Portanto, não deverá ser agrupado, em um mesmo arquivo digital, vários documentos distintos. O arquivo não pode ter mais de 50MB (os arquivos com tamanho superior a 50MB devem ser particionados para atender o limite);
 - 4- A CETESB poderá rejeitada se as regras acima não forem seguidas, ou solicitar complementação na realização do Checklist.

Atenção

Quando a "Solicitação De - SD" é finalizada, contará um prazo máximo de 120 dias corridos para o interessado anexar os documentos no Portal de Atendimento – Ambiente. Se os documentos listados não forem apresentados dentro do prazo concedido, o processo será arquivado.

A continuidade da análise do empreendimento, estará condicionada a emissão de uma nova "Solicitação De - SD", e novo pagamento do preço da análise, conforme estabelece o Artigo 10 do Decreto Estadual nº 47.400/2002.

Os documentos solicitados no Portal de Atendimento – Ambiente para a CETESB são para novos empreendimentos:

- c.1 Formulário da "Solicitação De - SD" Parecer Técnico GRAPROHAB – Novos Empreendimentos, obtido previamente no **Portal de Licenciamento Ambiental – PLA**, devidamente assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico – 1 via digital;

Na existência de pedidos de Autorização para intervenção em Área de Preservação Permanente – APP, supressão de vegetação nativa, corte de árvores nativas isoladas, Alvarás para intervenção em Área de Proteção dos Mananciais, devem ser informados no preenchimento da "Solicitação De - SD", e incluídos no mesmo formulário de solicitação.

Nos casos de Projetos Modificativo o interessado deve solicitar no Portal de Licenciamento Ambiental – PLA o "Parecer Técnico Modificativo de empreendimentos já aprovados pelo GRAPROHAB" e anexar todos os documentos referente a modificação e outros documentos requeridos no Portal de Atendimento – Ambiente.

- c.2 Requerimento (**Anexo 1**) - 1 via digital;
- c.3 Declaração (**Anexo 2**) - 1 via digital;
- c.4 Procuração, se necessário (**Anexo 3**) - 1 via digital;

c.5 Boleto emitido no Portal de Licenciamento Ambiental - PLA e cópia do recibo de pagamento do(s) preço(s) de análise de Parecer Técnico GRAPROHAB, Autorizações e Alvarás (quando houver) – 1 via digital;

Projetos Modificativos: apresentar cópia do recibo de pagamento do preço de análise referente ao mesmo.

c.6 Planta de Localização e Imagem de Satélite com delimitação da área loteada (PDF e DWG) (**Anexo 7**), 1 via digital e

Na planta de localização encaminhada para a CETESB, deve incluir informações sobre as principais fontes de poluição ambiental dentro de uma distância de 500 metros dos limites da área do empreendimento. Essas fontes são indústrias, aterros sanitários, lixões, estações de tratamento de esgoto, estações elevatórias de esgoto, minerações e outras.
Indicar os principais acessos para tornar possível a vistoria ao local.

c.7 Arquivo KML (Google Earth) ou Shapefile (QGIS ou similar) contendo o polígono da gleba do empreendimento, 1 via digital;



c.8 Cópia da Certidão de Conformidade da Prefeitura Municipal, vinculada ao projeto urbanístico. (**Anexo 8**) – 1 (uma) via;

- I. Demais documentos pertinentes (ex.: leis, decretos, etc., se for o caso) - 1 (uma) via;

Caso não conste prazo de validade na certidão apresentada, a Administração aceitará como válida a certidão expedida até 180 (cento e oitenta) dias imediatamente anterior à data do protocolo de solicitação no GRAPROHAB, conforme dispõe o § 2º, do artigo. 1º da Resolução **SMA 022/09**.

Observação: Para os projetos habitacionais de condomínio implantados no Município de São Paulo a Certidão de Conformidade pode ser substituída pela Certidão de Diretrizes e ou Alvará de Aprovação ou Alvará de Execução.

- c.9 Requerimento para obtenção de declaração de viabilidade de implantação de empreendimento – DVI (apresentado ao DAEE no GRAPROHAB - denominado **Anexo 8-A da Instrução Técnica DPO nº 8**), nos casos em que couberem essa solicitação - 1 via digital;

Na hipótese de não existir intervenção que necessite a declaração de viabilidade de implantação de empreendimento – DVI, apresentar declaração informando que não se aplica, devidamente assinado pelo proprietário e responsável técnico.

- c.10 Documento contendo o exame e manifestação técnica pelo órgão ambiental municipal, conforme artigo 5º da Resolução **SMA 022/09** e parágrafo único do artigo 5º da Resolução **Conama 237/97**, relativo aos impactos ambientais do empreendimento ou atividade ou, Documento contendo a declaração da Prefeitura Municipal que não possui corpo técnico capacitado para elaborar o exame previsto nesse artigo, consignado a data de sua emissão e vigência, conforme § 2º, do referido artigo, - 1 via digital;

Caso não conste prazo de validade na certidão apresentada, serão aceitos pela administração documentos emitidos até 180 (cento e oitenta) dias antes da data de protocolo da solicitação no GRAPROHAB, conforme dispõe o § 1º, do artigo 5º, da Resolução **SMA 022/09**.

- c.11 Documento expedido pela Prefeitura Municipal que ateste a vinculação do projeto de Habitação de Interesse Social - HIS exclusivamente ao(s) Programa(s) de Recuperação de Interesse Social - PRIS, identificando-os e quantificando o número de famílias a serem atendidas, nos termos da legislação específica de proteção e recuperação aos mananciais, para empreendimentos de HIS situados em Área de Proteção e Recuperação aos Mananciais - APRM – 1 via digital;
- c.12 Certidão Vintenária da Matrícula ou Transcrição do Imóvel – 1 via digital;

- c.13 Certidão da Matrícula do Imóvel atualizada em até 180 (cento e oitenta) dias (**Anexo 6**), se necessário:
1. Comprovar vínculo entre o proprietário e o requerente/loteador (se for o caso) – 1 via digital;
 2. Se houver divergência entre a descrição na matrícula do imóvel e do projeto, o interessado deve esclarecer se está ou se irá providenciar a retificação administrativa ou judicial de área (**Anexo 6**) – 1 via digital;
 3. Se a área do empreendimento for composta por mais de uma matrícula, apresentar em planta ou imagem de satélite, com a representação gráfica (mosaico) das matrículas, identificando as áreas que cada matrícula representa no projeto. Se necessário, também deve ser apresentado um diagrama/fluxograma das matrículas com os desmembramentos e/ou parcelamentos ocorridos ao longo do tempo, a partir da matrícula mãe do imóvel – 1 via digital.
- c.14 Memorial Descritivo e Justificativo do Empreendimento (**Anexo 9**) - 1 via digital;
- c.15 Projeto Urbanístico vinculado à Certidão de Conformidade da Prefeitura Municipal (c.8) - (PDF e DWG) (**Anexo 10**) - 1 via digital e 1 via física;
- c.16 Levantamento Planialtimétrico (PDF e DWG) (**Anexo 11**) - 1 via digital;
- c.17 Projeto de Terraplenagem (PDF e DWG) (**Anexo 12** - itens A e D) - 1 via digital;
- c.18 Projeto de Drenagem (**Anexo 13**) – 1 via;
- c.19 Laudo Técnico - Recursos Naturais (**Anexo 19**) – 1 via digital;
- c.20 Laudo de Fauna Silvestre (**Anexo 20**) - 1 via digital;
- c.21 Laudo de Avaliação de Vulnerabilidade para Febre Maculosa Brasileira (**Anexo 20**) - 1 via digital;
- c.22 Projeto de Revegetação / Implantação das Áreas Verdes e Sistema de Lazer (**Anexo 22**) – 1 via digital;
- c.23 Planta Urbanística Ambiental (PDF e DWG) (**Anexo 21**) – 1 via digital e 1 via física;
- c.24 Projeto Urbanístico sobreposto à imagem de satélite (mesma escala) – 1 via digital;
- c.25 ARTs/RRTs para cada um dos Projetos, Laudos, Relatórios e Pareceres apresentados - 1 via digital;
- c.26 Anuência prévia do Condephaat (Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo) ou outro órgão competente, quando localizado no interior de áreas tombadas pelo órgão federal, estadual ou municipal, quanto à possibilidade de implantação do empreendimento pretendido – 1 via digital;
- c.27 FCA – Ficha de Caracterização de Atividade com número do processo IPHAN – 1 via digital;

Não será aceito no checklist a apresentação do TER – Termo de Referência Específico emitido pelo IPHAN.

- c.28 Anuência da concessionária ou permissionária para empreendimento habitacional localizado próximo à rodovia, cujos projetos de drenagem impliquem em lançamento e/ou travessia de águas pluviais na faixa de domínio da rodovia. – 1 via digital;
- c.29 Anuência prévia do Gestor da represa hidrelétrica, ou de represa de abastecimento público, quando o empreendimento estiver localizado às margens dessas represas – 1 via digital;
- c.30 Declaração do empreendedor informando se o empreendimento se encontra localizado em Área de Proteção Ambiental-APA ou em zona de amortecimento de Unidade de Conservação - UC, identificando a correspondente APA ou UC Federal, Estadual ou Municipal – 1 via digital;

Na análise do processo serão observadas as Resoluções **SMA 85/12** e Resolução **CONAMA n. 428/10**.

- c.31 Licença Ambiental Prévia da CETESB mediante a apresentação de EIA/RIMA ou RAP , acompanhada dos documentos e informações relativas ao cumprimento das Exigências Técnicas formuladas na licença e respectivo parecer técnico, nos casos de projetos em áreas:
 - Superiores a 100 ha (Resolução **Conama 01/86**);
 - Superiores a 20 ha para os municípios litorâneos (Resolução **SMA 68/09**);
 - Superiores a 70 ha, nas seguintes condições:
 - a) para moradia popular (Resolução **SMA 54/07**);
 - b) quando situadas em áreas não contíguas à malha urbana;
- Será também exigida a licença ambiental prévia para projetos urbanísticos menores que os estabelecidos nas situações anteriores, originados de glebas de mesma matrícula, de parcelamentos aprovados e/ou implantados nos últimos 10 (dez) anos, cuja somatória seja superior às áreas acima.

Se, após análise da matrícula for constatado que o empreendimento está sujeito ao Licenciamento Ambiental Prévio com Avaliação de Impacto Ambiental (EIA/RIMA ou RAP) pela Diretoria de Avaliação de Impacto Ambiental da CETESB, o protocolo GRAPROHAB será indeferido sem direito a restituição do preço da análise.

A Licença Prévia mencionada neste item pode ser dispensada mediante a apresentação da manifestação da Diretoria de Avaliação de Impacto Ambiental da CETESB. Para obter essa manifestação (dispensa), o interessado deve realizar uma consulta prévia por meio de uma "Solicitação de Consulta Prévia para Definição do Estudo Ambiental" no site da **CETESB**.

- c.32 Carta de Diretrizes do órgão responsável pelos sistemas de abastecimento de água e de coleta de esgotos no município (**Anexo 14**) - 1 via digital;
- c.33 Projeto da rede interna de abastecimento de água e sua interligação ao sistema público existente, devidamente aprovado por responsável técnico habilitado do órgão responsável pelo sistema no município (dispensado para municípios operados pela SABESP)- 1 via digital;
- c.34 Projeto da rede interna coletora de esgotos e sua interligação ao sistema público existente, devidamente aprovado por responsável técnico habilitado do órgão responsável pelo sistema no município (dispensado para municípios operados pela SABESP) - 1 via digital;

PARA OS EMPREENDIMENTOS OPERADOS PELA SABESP, exceto os empreendimentos situados em APM ou APRM, apresentar para a CETESB em atendimento ao C30 e C31:

- 1- Traçado e caminhamento da rede interna de abastecimento de água esgoto e as interligações ao sistema público existente;
- 2- Apresentar e quantificar as intervenções em área de preservação permanente – APP, fragmento de vegetação e árvores isoladas na área do empreendimento e em imóvel de terceiro (público ou privado) – 1 via digital;
- 3- Apresentar as compensações ambientais para as intervenções em área de preservação permanente – APP, fragmento de vegetação e árvores isoladas necessário para a implantação da rede de abastecimento de água e esgoto, área do empreendimento e em imóvel de terceiro (público ou privado) – 1 via digital;
- 4- Existindo interferência em imóveis de terceiros apresentar:
 - a. Matrícula do imóvel e anuência – 1 via digital;

Nota: Todas as intervenções em intervenções em área de preservação permanente – APP, fragmento de vegetação e árvores isoladas devem ser demarcadas, quantificadas na planta urbanística ambiental.

CONDOMÍNIOS: Para atendimento aos **itens C.30 e C.31**, apresentar os projetos de redes internas de água e esgotos e as interligações ao sistema público existente, assinados pelo proprietário e responsável técnico. Para condomínios não cabe a aprovação pelo órgão municipal, uma vez que a operação e manutenção do sistema não serem transferidas para a concessionária ou serviço autônomo do município, sendo, de inteira responsabilidade do condomínio ou quem ele designar, por - 1 via digital;

- C.35 Projeto da Estação Elevatória de Esgotos, quando prevista - 1 via digital;
- C.36 Projeto Básico do Sistema de Abastecimento de Água potável, para sistema isolado, incluindo Sistema de Tratamento de Água, se for o caso - 1 via digital - (Dispensada a apresentação do projeto de reservação e distribuição de água nos municípios operados pela SABESP).
- C.37 ART recolhida referente ao Projeto do Sistema de Abastecimento de Água. - 1 via digital;
- C.38 Declaração expressa constando claramente a responsabilidade pela implantação, operação e manutenção do sistema isolado de abastecimento, até que seja formalmente transferida essa responsabilidade para a concessionária desse serviço público - 1 via digital;
- C.39 Projeto Básico do Sistema de Tratamento e de Disposição de esgotos adotado, para sistema isolado (**Anexo 15**) -1 via digital;
- C.40 ART recolhida referente ao Projeto do Sistema de Tratamento e Disposição de Esgotos - 1 via digital;
- C.41 Declaração expressa constando claramente a responsabilidade pela implantação, operação e manutenção do sistema isolado de tratamento e disposição de esgotos, até que seja transferida formalmente esta responsabilidade para a concessionária desse serviço público - 1 via digital;

CONDOMÍNIOS: Para atendimento aos itens C.35 e C.38 a declaração de responsabilidade de implantação, operação e manutenção do sistema isolado é do empreendedor e do responsável técnico habilitado, até a transferência para o condomínio ou quem ele designar - 1 via digital;

- C.42 Projeto completo (memoriais de cálculo e desenhos) do Tanque Séptico, de acordo com a **NBR 7.229/93** da ABNT, e do Sistema de Tratamento

Complementar e Disposição Final de Efluentes, de acordo com a **NBR 13.969/97** da ABNT - 1 via digital;

O documento solicitado no C.39 até C.43 devem ser apresentados quando for adotada solução de tratamento e disposição de esgoto individual para cada lote.

- C.43 Relatório da execução de testes de infiltração, de acordo com a **NBR 7.229/93** ou com a **NBR 13.969/97** da ABNT e determinação do nível do lençol freático quando for adotada solução de tratamento e disposição individual ou coletiva de esgotos. (**Anexo 16**) - 1 via digital;
- C.44 ART recolhida referente ao Relatório da execução dos testes de infiltração e determinação do nível do lençol freático e ao projeto de Sistema de Tratamento e Disposição de Esgotos - 1 via digital;
- C.45 Localização dos Tanques Sépticos e das alternativas de tratamento complementar e de disposição de efluentes em planta do empreendimento, observando, se for o caso, a distância mínima de 30 (trinta) metros entre qualquer poço freático e qualquer sumidouro e/ou vala de infiltração - 1 via digital;

Importante

1. Na presença de sistema público de esgotos em condições de atendimento ao empreendimento, os efluentes tratados deverão ser obrigatoriamente lançados na rede pública, exceto se for demonstrada a inviabilidade técnica desse lançamento, mediante certidão expedida pela entidade responsável pela operação do sistema público de esgotos, conforme estabelecido no artigo 19 do regulamento da **LE997/76**, aprovado pelo **DE8468/76** e suas alterações.

2. Excepcionalmente, será admitido o lançamento dos efluentes sem tratamento diretamente em rede pública coletora existente, desde que exista Termo de Ajustamento de Conduta - TAC, contemplando o atendimento do empreendimento em questão, firmado entre o órgão responsável pelo sistema de esgotos do município e a CETESB, ou entre órgão responsável pelo sistema de esgotos do município e o Ministério Público, desde que aceito pela CETESB.

- C.45 Projeto da estação de tratamento de água potável (**Anexo 17**), devidamente assinada pelo proprietário e responsável técnico, este com seus respectivos números de Crea e ART - 1 via digital
- C.46 Cópia do Auto de Infração Ambiental lavrado, se na área do empreendimento foi objeto de infração - 1 via digital;

Não existindo Auto de Infração Ambiental lavrado, apresentar declaração informando a inexistência, devidamente assinado pelo proprietário ou responsável técnico.

- C.47 Cópia do RG e do CPF (frente e verso) – 1 via digital;
- C.48 Cartão CNPJ– Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - 1 via digital;
- C.49 Roteiro de acesso ao local - 1 via digital;
- C.50 IPTU – Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, quando couber – 1 via digital;
- C.51 ITR – Imposto Territorial Rural, se houver, quando couber – 1 via digital;
- C.52 CCIR – Cadastro do Imóvel Rural, quando couber, – 1 via digital;

- C.53 Inscrição no Cadastro Técnico Federal de Atividades Potencialmente Poluidoras e/ou Utilizadoras de Recursos Ambientais para a pessoa jurídica do processo (CTF/AIDA) e pessoa física (CTF/APP), quando houver pedido de autorização para intervenção em Área de Preservação Permanente - APP em e ou pedidos de Autorização para supressão de vegetação nativa e corte de árvores nativas isoladas– 1 via digital;
- C.54 Outros documentos para instrução e compreensão do processo, se necessário.

ÁREAS CONTAMINADAS: Antes de submeter o empreendimento à análise no GRAPROHAB, verificar a existência de áreas contaminadas no imóvel, que possam colocar em risco a saúde humana e ao meio ambiente no site da Cetesb, no link:

<https://cetesb.sp.gov.br/areas-contaminadas/relacao-de-areas-contaminadas/>

Áreas anteriormente utilizadas por atividades consideradas fontes potenciais de contaminação (Resolução **SMA 102/2017**), antes da abertura de protocolo no GRAPROHAB, deverá ser realizada a investigação e solicitar a CETESB Parecer Técnico sobre o Plano de Intervenção para Reutilização de Área Contaminada: <http://cetesb.sp.gov.br/areas-contaminadas/parecer-tecnico/>

Checklists CETESB

A CETESB para cada etapa de análise do processo, possui um checklist, que deve

ser obtido previamente a apresentação dos documentos no protocolo do GRAPROHAB. Os checklists emitidos são:

<p>REGISTRO DO CKECKLIST (Novos empreendimentos e projetos modificativos)</p>	<p>Checklist emitido quando a CETESB recebe e confere os documentos encaminhados no Portal de Atendimento – Ambiente para novos empreendimentos e projetos modificativos.</p>
<p>CHECKLIST DA COMPLEMENTAÇÃO (Atendimento a exigência técnica)</p>	<p>Checklist emitido quando a CETESB recebe os documentos encaminhados no Portal de Atendimento – Ambiente para atendimento a Exigência Técnica.</p>
<p>CHECKLIST DE REABERTURA (Reabertura de protocolos)</p>	<p>Checklist emitido quando a CETESB recebe os documentos encaminhados no Portal de Atendimento – Ambiente para reabertura do protocolo.</p>
<p>CHECKLIST DO RECURSO (Recursos)</p>	<p>Checklist emitido quando a CETESB recebe os documentos encaminhados no Portal de Atendimento – Ambiente na interposição do recurso.</p>

D. SABESP

Deverão ser apresentadas em **3 (três) pastas separadas com cópia digital em cd ou pendrive**: uma para o Projeto de Abastecimento de Água, uma para Projeto de Coleta de Esgotos e uma para o Projeto de Tratamento dos Esgotos, quando for o caso.

Abastecimento de água

- D.1 Requerimento (**Anexo 1**) – 1 via;
- D.2 Cópia da Declaração (**Anexo 2**);
- D.3 Procuração, quando necessária (**Anexo 3**);
- D.4 Cópia da Carta de Diretrizes emitida pela Empresa (**Anexo 14**);
- D.5 Cópia da ART recolhida para o projeto apresentado – 1 via;
- D.6 Original do Documento de Arrecadação - DA da Empresa, quitado, referente à análise do projeto – 1 via;
- D.7 Projeto urbanístico (**Anexo 10**) vinculado à Certidão de Diretrizes e/ou Conformidade da Prefeitura Municipal, por meio de alguma codificação, tal como, número da certidão, número do processo da Prefeitura, entre outros, acompanhado de carimbo e assinatura do representante desta. Esta vinculação deve ser localizada no “carimbo” ou “selo” da planta (próximo à assinatura do proprietário e responsável técnico no Projeto Urbanístico);

Observação: projetos habitacionais de condomínio a serem implantados no Município de São Paulo poderão ter a Certidão de Conformidade substituída pelo comprovante de protocolo do projeto na prefeitura.

- D.8 Uma via do projeto do sistema de abastecimento de água potável (**Anexo 17**), de acordo com as Diretrizes, sem rasuras ou colagens, devidamente assinada pelo proprietário e responsável técnico, este com seus respectivos números de Crea e ART. Os memoriais também devem conter as mesmas assinaturas. As plantas devem ser, no máximo, em tamanho A1, dobradas em formato A4 e numeradas em ordem crescente, com indicação do número total de plantas;
- D.9 Autorização de execução de travessias rodoviárias, ferroviárias, entre outras, e/ou passagem e faixas de servidão, quando necessárias;
- D.10 Quando houver obras externas comuns a outros empreendimentos, em que os empreendedores farão parceria entre si, apresentar Termo de Compromisso.
- D.11 O projeto do sistema de abastecimento de água deverá ter como base o projeto de terraplenagem.

Coleta, afastamento, tratamento e disposição final de esgotos sanitários

- D.12 Uma via do projeto do sistema de coleta e afastamento de esgoto sanitário (**Anexo 18**), de acordo com as Diretrizes, sem rasuras ou colagens, devidamente assinadas pelo proprietário e responsável técnico, este com seus respectivos números de CREA e ART. Os memoriais também devem conter as mesmas assinaturas. As plantas devem ser, no máximo, em tamanho A1, dobradas em formato A4 e numeradas em ordem crescente, com indicação do número total de plantas;
- D.13 Projeto do sistema de tratamento de Esgoto (**Anexo 15**);
- D.14 Planta de localização e imagem de satélite (**Anexo 7**);
- D.15 Autorização de execução de travessias rodoviárias, ferroviárias, entre outras, e/ou passagem e faixas de servidão, quando necessárias;
- D.16 Quando houver obras externas comuns a outros empreendimentos, em que os empreendedores farão parceria entre si, apresentar Termo de Compromisso.
- D.17 O projeto do sistema de coleta de esgoto deverá ter como base o projeto de terraplenagem.

Processo de tratamento dos esgotos gerados

- D.18 Apresentar 1 (uma) via do projeto de tratamento dos esgotos, composto de plantas de locação e implantação, cortes e detalhes, contendo dimensões e cotas, bem como do memorial de dimensionamento das unidades do processo de tratamento.

E. DAEE

1 - A partir de 19 de abril de 2021, o interessado deve requerer a Declaração Sobre Viabilidade de Implantação do Empreendimento – DVI OBRIGATORIAMENTE pelo **Sistema de Outorga Eletrônica – SOE**, disponível no sítio do **DAEE** na Internet.

Observação importante: O interessado terá prazo de até 30 dias a contar da data da solicitação no SOE para protocolar a documentação relativa ao DAEE na Secretaria Executiva do GRAPROHAB.

2 - O encaminhamento dos documentos por meio do SOE se dará no final do preenchimento do requerimento de solicitação de DVI.

3 - Recomendamos a leitura do **Anexo 23** deste manual: **Instruções gerais do DAEE – Departamento de Águas e Energia Elétrica**, com orientação ao Interessado para solicitação da DVI e a entrega da documentação na Secretaria Executiva da GRAPROHAB; análise da documentação e apresentação do voto do DAEE no colegiado.

E.1 Requerimento de solicitação do Certificado de Aprovação (**Anexo 1**): *encaminhado por meio do SOE.*

E.2 Declaração do interessado se houve ou não, tramitação anterior no GRAPROHAB (**Anexo 2**): *encaminhado por meio do SOE.*

E.3 Projeto Urbanístico (**Anexo 10**): *encaminhado por meio do SOE.*

E.4 Protocolo de recebimento da solicitação de DVI, gerado pelo **Sistema de Outorga Eletrônica - SOE**: 1 (uma) via física, protocolada na Secretaria Executiva do GRAPROHAB.

E.5 Protocolo do pedido de Licença Ambiental Prévia da CETESB: *encaminhado por meio do SOE.*

E.6 Cópia da Declaração sobre Viabilidade de Implantação do Empreendimento – DVI: 1 (uma) via física, protocolada na Secretaria Executiva do GRAPROHAB.

Importante:

1 - Os documentos **E.5 e E.6** são apresentados pelo interessado, caso se trate de empreendimento habitacional sujeito ao Licenciamento Ambiental Prévia com Avaliação de Impacto Ambiental (EIA/RIMA ou RAP) da CETESB, citado item **C.31** deste manual (**Relação de Documentos por Órgão – CETESB**).

2 - O documento **E.6** substitui o documento **E.4**.

Documentos: Exigência Técnica do DAEE

- E.7 Documentos constantes voto de exigência técnica apresentado ao Colegiado pelo DAEE: *1 (uma) via física, protocolada na Secretaria Executiva do Graprohab.*
- E.8 Documentação constante no item E.7, gravado em mídia pen drive: *1 (uma) via física, protocolada na Secretaria Executiva do GRAPROHAB.*

Documentos: Reabertura

- E.9 Requerimento de solicitação de reabertura do protocolo GRAPROHAB (**Anexo 4**): *1 (uma) via física, protocolada na Secretaria Executiva do GRAPROHAB.*
- E.10 Documentos constante no voto de indeferimento apresentado ao Colegiado pelo DAEE (se for o caso): *1 (uma) via física, protocolada na Secretaria Executiva do GRAPROHAB.*
- E.11 Documentos que foram apresentados anteriormente ao DAEE e sofreram alterações em função de exigência técnica de outros órgãos que compõe o Colegiado. A documentação deverá estar acompanhada de uma declaração do interessado com as indicações das referidas modificações (se for o caso): *1 (uma) via física, protocolada na Secretaria Executiva do GRAPROHAB.*
- E.12 Se não há alterações na documentação apresentada previamente ao DAEE, o interessado deverá apresentar uma declaração, atestando tal fato (se for o caso): *1 (uma) via física, protocolada na Secretaria Executiva do GRAPROHAB.*
- E.13 Documentação constante nos itens **E.9** à **E.12**, gravado em mídia pen drive: *1 (uma) via física, protocolada na Secretaria Executiva do GRAPROHAB.*

Documentos: Substituição da documentação por exigência técnica de outros órgãos do Colegiado

- E.14 Documentos que foram apresentados anteriormente ao DAEE e sofreram alterações em função de exigência técnica de outros órgãos que compõe o Colegiado. A documentação deverá estar acompanhada de uma declaração do interessado com as indicações das referidas modificações: *1 (uma) via física, protocolada na Secretaria Executiva do GRAPROHAB.*
- E.15 Documentação constante no item **E.14**, gravada em mídia pen drive: *1 (uma) via física, protocolada na Secretaria Executiva do GRAPROHAB.*

Documentos: Projeto Modificativo

- E.16 Documentos que sofreram alterações em relação aos que foram encaminhados anteriormente ao DAEE e embasaram na aprovação do empreendimento. A documentação deverá estar acompanhada de uma declaração do interessado com as indicações das referidas modificações (se for o caso): *1 (uma) via física, protocolada na Secretaria Executiva do GRAPROHAB.*
- E.17 Se não há alterações na documentação apresentada previamente ao DAEE, o interessado deverá apresentar uma declaração, atestando tal fato (se for o

caso): *1 (uma) via física, protocolada na Secretaria Executiva do GRAPROHAB.*

E.18 Documentação constante nos itens E.16 ou E.17, gravada em mídia pen drive:
1 (uma) via física, protocolada na Secretaria Executiva do GRAPROHAB.

F. Quadros-síntese

Documentação Geral / Órgãos

Ver também item **Documentos Adicionais por órgão.**

DOCUMENTOS	GRAPRO HAB (vias)	SDUH (vias)	CETESB (vias digitais)	SABESP (vias)	DAEE (vias digitais)
Requerimento (Anexo 1)	1	1	1	1*	1***
Declaração (Anexo 2)	1	1	1	1*	1***
Procuração (Anexo 3)		1	1	1*	
Requerimento de Reabertura (Anexo 4)	1	1	1	1*	1
Procuração por Instrumento Público	1				
Ato constitutivo da pessoa jurídica, proprietária do imóvel (Anexo 5)	1				
Certidão de Matrícula do Imóvel (Anexo 6)	1	1	1	1	
Cópia da Certidão Vintenária de Matrícula ou Transcrição do Imóvel			1		
Planta de localização e imagem satélite (Anexo 7)	1	1	1	1	
Cópia da Certidão de Conformidade da Prefeitura Municipal (Anexo 8) - projetos habitacionais de condomínio a serem implantados no Município de São Paulo poderão ter a Certidão de Conformidade substituída pelo comprovante de protocolo do projeto na prefeitura.	1	1	1	1	
Documento contendo o exame e manifestação técnica do órgão ambiental municipal, conforme artigo 5º da Resolução SMA-022/09 e parágrafo único da Resolução Conama 237/97, relativo aos impactos ambientais do empreendimento ou atividade			1	1	
Formulário da "Solicitação de - SD" Parecer Técnico GRAPROHAB, realizado pelo Portal de Licenciamento Ambiental - PLA , devidamente assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico			1		

DOCUMENTOS	GRAPRO HAB (vias)	SDUH (vias)	CETESB (vias digitais)	SABESP (vias)	DAEE (vias digitais)
Cópia do recibo de pagamento do(s) preço(s) de análise de Parecer Técnico GRAPROHAB, Autorizações e Alvarás (quando houver)			1		
Memorial descritivo e justificado do empreendimento (Anexo 9)	1	1	1		
Projeto Urbanístico, em plantas carimbadas pela Prefeitura Municipal (Anexo 10)	1	2	2 (1 digital e 1 física)	1*	1***
Levantamento Planialtimétrico e Cadastral (Anexo 11)		1	1	1	
Projeto de Terraplenagem (Anexo 12)		1	1	1	
Projeto de Drenagem (Anexo 13)		1	1		
Carta de Diretrizes do Órgão responsável pelos Sistemas de Abastecimento de Água e de Coleta de Esgotos no Município (Anexo 14)			1	1*	
Projeto do Sistema de Tratamento de Esgotos (Anexo 15)			1**	1	
Ensaio de Infiltração e Determinação do Nível do Lençol Freático (Anexo 16)			1		
Projeto do Sistema de Abastecimento de Água (Anexo 17)			1**	1	
Projeto do Sistema de Coleta e Afastamento de Esgoto Sanitário (Anexo 18)			1, só em APM/ APRM	1	
Laudo Técnico - Recursos Naturais (Anexo 19)			1		
Laudo de Fauna Silvestre e Laudo de Avaliação de Vulnerabilidade para Febre Maculosa (Anexo 20)			1		
Planta Urbanística Ambiental (Anexo 21)			2 (1 digital e 1		

DOCUMENTOS	GRAPRO HAB (vias)	SDUH (vias)	CETESB (vias digitais)	SABESP (vias)	DAEE (vias digitais)
			física)		
Projeto Urbanístico sobreposto à imagem de satélite (mesma escala)			1		
Cópia (xerox) da FCA – Ficha de Caracterização de Atividade com número do processo IPHAN			1		
Projeto de Revegetação /Implantação das Áreas Verdes (Anexo 22)			1		
Impresso denominado “Solicitação de” para Parecer Técnico GRAPROHAB do site PLA			1		
Cópia do comprovante de pagamento do preço de análise de Parecer Técnico			1		
Impresso denominado “Solicitação de” para supressão de vegetação nativa, corte de árvores nativas isoladas ou intervenção em APP, quando previstas no projeto submetido à análise acompanhada do comprovante de pagamento (site PLA).			1		
Cópia do comprovante de pagamento do preço para expedição de Autorização para supressão de vegetação, corte de árvores isoladas ou intervenção em APP			1		
Impresso denominado “Solicitação de “ alvará para empreendimentos em APM ou APRM do site PLA .			1		
Cópia do comprovante de pagamento do preço de análise – APM/APRM			1		
Registro do Checklist emitido pelo site CETESB	1		1		
Cópia das ART's/RRT's recolhidas para cada um dos projetos, laudos e relatórios técnicos apresentados.		1	1	1	
Solicitação da Declaração Sobre Viabilidade de Implantação do Empreendimento - DVI (requerido por meio do Sistema de Outorga Eletrônica – SOE)			1		
Protocolo de recebimento da solicitação de DVI (gerado por meio do Sistema de Outorga Eletrônica – SOE)					1
Manifestação da concessionária das rodovias quanto à largura da faixa de domínio e Aprovação da estrutura de acesso na planta Urbanística.		1			
Manifestação da concessionária da linha de alta tensão sobre a localização de ruas e autorização para terraplenagem (na faixa) e passagem de drenagem (na		1			

DOCUMENTOS	GRAPRO HAB (vias)	SDUH (vias)	CETESB (vias digitais)	SABESP (vias)	DAEE (vias digitais)
faixa do linhão)					
CD ou Pen drive com dados (ver descrição na lista de documentos dos órgãos)	1	1		1	

* Pastas separadas para água e esgoto: uma via para cada.

** Apresentação em caso específico.

*** Documentos enviados por meio do **Sistema de Outorga Eletrônica – SOE**.

Documentação Adicional - casos especiais

Documentos	CETESB (vias digitais)	SABESP (vias)	DAEE (vias)
Documento expedido pela Prefeitura Municipal que ateste a vinculação do projeto de Habitação de Interesse Social-HIS exclusivamente ao (s) Programa (s) de Recuperação de Interesse Social-PRIS, para empreendimentos de HIS situados em Área de Proteção e Recuperação aos Mananciais-APRM	1		
Declaração sobre Viabilidade de Implantação do Empreendimento – DVI, emitido pelo DAEE, para empreendimentos sujeitos a obtenção da Licença Ambiental Prévia da CETESB com EIA/RIMA ou RAP.”	1		1
Original do Documento de Arrecadação da SABESP, quitado, referente à análise de Projeto		1	
Declaração do empreendedor indicando se o empreendimento se encontra localizado em Área de Proteção Ambiental (APA) ou em zona de amortecimento de Unidade de Conservação (UC)	1		
Anuência prévia do Condephaat ou IPHAN quando localizado no interior de áreas tombadas pelo Órgão estadual ou federal.	1		
Anuência da Concessionária ou Permissionária, para os casos de empreendimentos habitacionais que pretendam se implantar próximo a Rodovias, cujos projetos de drenagem impliquem em lançamentos e/ou travessias de águas pluviais na faixa de	1		

Documentos	CETESB (vias digitais)	SABESP (vias)	DAEE (vias)
-------------------	-----------------------------------	--------------------------	------------------------

domínio das mesmas

Anuência prévia do Gestor da represa hidrelétrica ou de abastecimento público, quando localizado nas margens das mesmas.	1		
--	---	--	--

Projeto da Estação Elevatória de Esgotos, quando prevista

1

6.2.1 Municípios não operados pela SABESP para loteamentos

Documentos	CETESB (vias digitais)
-------------------	-----------------------------------

Projeto da rede interna de abastecimento de água e sua interligação ao sistema público existente, devidamente aprovado por responsável técnico habilitado, do órgão responsável pelo sistema no município.

1

Projeto da rede interna coletora de esgotos e sua interligação ao sistema público existente, devidamente aprovado por responsável técnico habilitado, do órgão responsável pelo sistema no município.

1

6.2.2 Sistema Isolado de Abastecimento de Água

Documentos	CETESB (vias digitais)
-------------------	-----------------------------------

Projeto completo do sistema de abastecimento de água, constituído de captação, adução, tratamento, reservação e rede de distribuição, devidamente aprovado por responsável técnico do órgão competente no município (Dispensado nos municípios operados

1

Documentos	CETESB (vias digitais)
------------	------------------------------

pela SABESP, a apresentação do projeto de reservação e rede de distribuição a qual caberá a análise e aprovação do projeto).

Cópia da ART recolhida referente ao Projeto do Sistema de Abastecimento de Água	1
---	---

Declaração expressa onde conste claramente o compromisso do responsável pela implantação, operação e manutenção do sistema isolado de abastecimento, até que seja transferida formalmente esta responsabilidade desse serviço público.	1
--	---

6.2.3 Sistema Isolado de Coleta, Tratamento e Disposição de Esgotos

Documentos	CETESB (vias digitais)
------------	------------------------------

Projeto Completo do Sistema de Tratamento de Esgotos e disposição adotada (Anexo 15).	1
--	---

Projeto Completo da Rede Coletora de Esgotos, devidamente aprovado por responsável técnico habilitado, do órgão competente do município (Dispensado nos municípios operados pela SABESP, a qual caberá a análise e aprovação do projeto)	1
--	---

Projeto da Estação Elevatória de Esgotos, quando previsto	1
---	---

Declaração expressa onde conste claramente a responsabilidade pela implantação, operação e manutenção do sistema de tratamento e disposição de esgotos, até que seja transferida formalmente essa responsabilidade deste serviço público.	1
---	---

Cópia da ART recolhida referente ao Projeto do Sistema de Tratamento e disposição de Esgotos.	1
---	---

6.2.4 Tratamento e Disposição de Esgotos Individuais para cada lote

Documentos	CETESB (vias digitais)
Projeto Completo (memoriais de cálculo e desenhos) do Tanque Séptico, de acordo com a NBR 7.229/93 da ABNT, e do Sistema de Tratamento Complementar e Disposição Final de Efluentes, de acordo com a NBR 13.969/97 da ABNT.	1
Relatório da execução de testes de infiltração, de acordo com a NBR 13.969/97 da ABNT e determinação do nível do lençol freático (Anexo 16).	1
Cópia da ART recolhida referente ao relatório da execução dos testes de infiltração e determinação do nível do lençol freático e ao Projeto de Sistema e Tratamento e Disposição de Esgotos.	1
Localização dos Tanques Sépticos e das alternativas de tratamento complementar e de disposição de efluentes em planta do empreendimento, observando, se for o caso, a distância mínima de 30 (trinta) metros entre qualquer poço freático e qualquer sumidouro e/ou vala de infiltração.	1

Anexos

1. Modelos de Requerimento



Fazer download destes
modelos em formato
Microsoft Word

a) Pessoa Física

Importante: redigido em formulário próprio, sem rasuras, indicando todos os proprietários e suas assinaturas, ou a do procurador nomeado.

(Nome) _____, RG nº _____, CPF nº _____
_____, residente e domiciliado em _____, Estado ____, à Rua (Av.) _____
_____, CEP _____, telefone _____, email _____, Decreto nº
66.960, de 08 de julho de 2022, requer a expedição do CERTIFICADO DE APROVAÇÃO do projeto
referente ao empreendimento de (loteamento ou condomínio).

Denominação:

LOTEAMENTO _____

Localização: (Rua-Av) _____

Bairro: _____ no Município de _____,

objeto da matrícula(s) nº _____ do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca
de _____.

A documentação anexa atende à legislação vigente e deverá ser encaminhada, no âmbito de
sua competência, aos seguintes órgãos e empresas: (relacionar quais órgãos)

Nestes Termos,
Pede Deferimento

_____ de _____ de _____

Assinatura do(s) Proprietário(s) ou seu(s) procurador(es)

Ao
Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais
GRAPROHAB
Rua Boa Vista, 170 14º andar bloco 3 - Centro
São Paulo – SP

Observações

- 1) O imóvel deve estar registrado (matrícula ou transcrição) em nome do(s) proprietário(s), podendo, no caso de projeto de condomínio estar registrado em nome do compromissário.
- 2) Havendo divergência entre a descrição constante na matrícula do imóvel e à do projeto, o interessado deverá preencher o Termo de Compromisso de Retificação, presente neste manual ou apresentar cópia do pedido de retificação administrativa da área do imóvel perante o CRI.

b) Pessoa Jurídica

Importante: no caso de pessoa jurídica, a sua representação no Requerimento deverá ser feita por quem tiver poderes para tanto, de acordo com seus atos constitutivos e alterações posteriores. A comprovação de tais poderes se fará pela juntada da documentação relacionada no **Anexo 5**.

(Empresa) _____, CNPJ _____, situada à Rua (Av.) _____
_____ Estado _____, CEP _____, Telefone _____, por seu(s)
representante(s) legal (ais) _____, RG nº _____, CPF nº _____
_____ residente(s) à Rua (Av.) _____, Município _____, Estado
_____, CEP _____, Telefone _____, e-mail _____,
nos termos do Decreto nº 66.960, de 08 de julho de 2022, requer a expedição do CERTIFICADO
DE APROVAÇÃO do projeto referente ao empreendimento (loteamento ou condomínio):

Denominação:

LOTEAMENTO _____

Localização: (Rua-Av) _____

Bairro: _____ no Município de _____,

objeto da matrícula(s) nº _____ do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca
de _____.

A documentação anexa atende à legislação vigente e deverá ser encaminhada, no âmbito de sua competência, aos seguintes órgãos e empresas: (relacionar quais órgãos)

Nestes Termos,
Pede Deferimento

_____, ____ de _____ de _____

Assinatura do(s) representante(s) legal(ais) da Pessoa
Jurídica Proprietária ou de seu(s) procurador(es) nomeado(s)

Ao
Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais
GRAPROHAB
Rua Boa Vista, 170 14º andar bloco 3 - Centro
São Paulo – SP

Observações

No caso de pessoa jurídica, a sua representação no Requerimento deverá ser feita por quem tiver poderes para tanto, de acordo com seus atos constitutivos e alterações posteriores. A comprovação de tais poderes se fará pela juntada da documentação relacionada no **Anexo 5**.

- 1) O imóvel deve estar registrado (matrícula ou transcrição) em nome do(s) proprietário(s), podendo, no caso de projeto de condomínio estar registrado em nome do compromissário.
- 2) Havendo divergência entre a descrição constante na matrícula do imóvel e à do projeto, o interessado deverá ESCLARECER se está ou se irá providenciar a retificação administrativa ou judicial de área.
- 3) Se houver pedido de retificação administrativa da área do imóvel perante o CRI, juntar cópia da planta, do memorial descritivo e do protocolo respectivo. Se for o caso de retificação judicial, juntar cópia da inicial e da certidão de objeto e pé do processo.

2. Modelos de Declaração

Conforme o caso, elaborar Declaração adotando um dos seguintes modelos. Em qualquer caso, a Declaração deverá ser feita em **nome do(s) proprietário(s) e assinada por este(s), ou pelo(s) seu(s) procurador(es) designado(s)**.



Fazer download destes
modelos em formato
Microsoft Word

Modelo A - requerimento padrão

Declaro, sob as penas da lei, não existir nenhum requerimento para aprovação de (loteamento ou condomínio), junto ao GRAPROHAB, anterior a esta data, referente ao imóvel situado à (Rua-Av.) _____ no Município de _____ nº objeto da matrícula nº _____ do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de _____.

_____, de _____ de _____

Assinatura proprietário(s) ou de seu(s) procurador(es)

Modelo B - referência a protocolo anterior

Declaro que o presente projeto refere-se ao imóvel situado à (Rua-Av) _____ no Município de _____, objeto da matrícula nº _____ do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de _____, e que tramitou anteriormente junto ao GRAPROHAB, sob o protocolo nº _____.

_____, de _____ de _____

Assinatura proprietário(s) ou de seu(s) procurador(es)

Modelo C - Cancelamento

Solicito o cancelamento, e devolvo, nesta data, o Certificado GRAPROHAB nº __, emitido em __/__/__, oriundo do protocolo nº _____, em virtude de novo projeto sobre a mesma área, que se descreve na matrícula nº _____ do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de _____.

-----, de ----- de -----

Assinatura proprietário(s) ou de seu(s) procurador(es)

3. Modelos de Procuração



Fazer download destes
modelos em formato
Microsoft Word

a) Pessoa Física

Pelo presente instrumento particular, _____, RG nº _____ e CPF nº _____, residente(s) à Rua (Av.) _____, nº _____, bairro _____, Município _____, Estado _____ CEP _____, Telefone _____ proprietário(s) do empreendimento abaixo mencionado, nomeia(m) e constitui(em) seu(s) bastante procurador(es) _____, RG nº _____, CPF nº _____ residente à Rua (Av.) _____, nº _____, bairro _____, Município _____, Estado _____, CEP _____, Telefone _____, com poderes para representá-lo(s) junto ao Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais – GRAPROHAB – para requerer a aprovação do projeto, acompanhar o processo administrativo e retirar o Certificado de Aprovação do empreendimento (loteamento ou condomínio): denominado _____, localizado à Rua (Av.) _____, nº _____, bairro _____, Município de _____.

_____, de _____ de _____

Assinatura do(s) Proprietário(s) do Empreendimento

Observações

- 1) No caso de pessoa física, a Procuração deve ser outorgada por todos os proprietários ou representante legal.
- 2) Para assinatura do termo de compromisso, o proprietário poderá ser representado por meio de procuração pública.
- 3) Quem assinar as plantas e memoriais como proprietário deverá estar habilitado para tal e ter o nome indicado nos respectivos documentos.

b) Pessoa Jurídica

Pelo presente instrumento particular, (Empresa) _____, CNPJ _____, situada à (Rua-Av.) _____ Município _____ Estado _____, CEP _____, Telefone _____, por seu(s) representante(s) legal(ais) _____, RG nº _____, CPF nº _____ residente(s) à Rua (Av.) _____, Município _____, Estado _____, CEP _____, Telefone _____, proprietária do empreendimento abaixo mencionado, nomeia e constitui seu(s) bastante procurado(res) _____, RG nº _____, CPF nº _____ residente à Rua (Av.) _____, nº _____, bairro _____, Município _____, Estado _____, CEP _____, Telefone _____, com poderes para representá-lo(s) junto ao Grupo de Análise e aprovação de Projetos Habitacionais – GRAPROHAB – para requerer a aprovação do projeto, acompanhar o processo administrativo e retirar o Certificado de Aprovação do empreendimento (loteamento ou condomínio) denominado _____, localizado à Rua (Av.) _____, nº _____, bairro _____, Município de _____, _____, de _____ de _____

Assinatura do(s) Proprietário(s) do Empreendimento

No caso de pessoa jurídica, a sua representação no Requerimento deverá ser feita por quem tiver poderes para tanto, de acordo com seus atos constitutivos e alterações posteriores. A comprovação de tais poderes se fará pela juntada da documentação relacionada no **Anexo 5**. Para assinatura do termo de compromisso, o proprietário poderá ser representado por meio de procuração pública.

4. Requerimento de Reabertura

Em caso de indeferimento

Redigido em formulário próprio, sem rasuras, indicando todos os proprietários e suas assinaturas, ou à do procurador nomeado.



Fazer download destes
modelos em formato
Microsoft Word

Importante

- 1) A representação da pessoa jurídica deverá ser feita **por quem tiver poderes para tanto**, de acordo **com seus atos constitutivos e alterações posteriores**. A comprovação de tais poderes se fará pela juntada da documentação relacionada no **Anexo 5**.
- 2) Para alteração do Projeto Urbanístico, decorrente das exigências técnicas de um dos Órgãos integrantes do GRAPROHAB, será necessária apresentação de **uma via** do Projeto Urbanístico e respectivo Memorial para o GRAPROHAB **e duas vias para os demais órgãos**, com **ofício do interessado informando as alterações**.

Para a **CETESB** a apresentação desses documentos se dará por meio digital no mesmo processo, obrigatoriamente enviados através do PLA - Portal de Licenciamento Ambiental do e-ambiental. Deverá ser apresentado cópia impressa do Projeto Urbanístico e da Planta Urbanística Ambiental, se houver alteração, e a cópia do Registro do *Checklist* emitido pelo site CETESB.

a) Pessoa Física

Ao
Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais
GRAPROHAB
Rua Boa Vista, nº 170 14º andar - Centro
São Paulo – SP

(Nome) _____, RG nº _____, CPF nº _____, residente e domiciliado à Rua (Av.) _____, no Município de _____, Estado _____, CEP _____, telefone _____, e-mail _____, requer a reabertura do protocolo nº _____, referente ao empreendimento na modalidade de (loteamento ou condomínio): _____ denominado _____, localizado (Rua-Av.) _____, Bairro _____, no Município de _____, objeto da matrícula nº _____ do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de _____, em razão do voto de indeferimento proferido por _____ (indicar o nome do(s) órgão(s) do Colegiado). Nesta oportunidade, junto a documentação necessária para a análise, que deverá ser encaminhada ao(s) seguinte(s) órgão(s): _____

Nestes termos,

Pede Deferimento.

_____ de _____ de _____.

Proprietário(s) ou seu(s) procurador(es)

b) Pessoa Jurídica

Ao
Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais
GRAPROHAB
Rua Boa Vista, nº 170 14º andar - Centro
São Paulo – SP

(Empresa) _____, CNPJ _____, situada à Rua (Av.) _____, no Município de _____, Estado _____, CEP _____, telefone _____, e-mail _____, por seu(s) representante(s) legal(is) _____, RG nº _____, CPF nº _____, residentes à Rua (Av.) _____, Município _____, Estado _____, CEP _____, telefone _____, requer a reabertura do protocolo nº _____, referente ao empreendimento na modalidade de (loteamento ou condomínio): _____ denominado _____, localizado (Rua-Av.) _____, Bairro _____, no Município de _____, objeto da matrícula nº _____ do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de _____, em razão do voto de indeferimento proferido por _____ (indicar o nome do(s) órgão(s) do Colegiado). Nesta oportunidade, junto a documentação necessária para a análise, que deverá ser encaminhada ao(s) seguinte(s) órgão(s): _____

Nestes termos,

Pede Deferimento.

-----, de ----- de -----.

Proprietário(s) ou seu(s) procurador(es)

5. Ato Constitutivo da Pessoa Jurídica

O **ato constitutivo** e as alterações contratuais posteriores da pessoa jurídica proprietária do imóvel devem estar registrados no competente Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas, ou na Junta Comercial, e devem conter cláusula de representação societária. Para efeito do GRAPROHAB deverá ser apresentada **em 1 (uma) via**, conforme o caso:

1. Tratando-se de **sociedade limitada, ou sociedade comercial, ou sociedade civil, Certidão de Breve Relato expedida pela Junta Comercial**. Em São Paulo, pode ser, também, obtida no Poupa Tempo.
2. Tratando-se de **sociedade anônima**, anexar ao protocolo a **Ata da AGO – Assembleia Geral Ordinária** de eleição do atual Conselho de Administração e a **Ata do Conselho de Eleição da atual Diretoria**.

6. Certidão da Matrícula do Imóvel

A Certidão de Matrícula, atualizada de até **90 (noventa) dias**, relativa ao imóvel objeto do projeto, deverá ser emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente. Na referida matrícula, deverá constar a descrição do imóvel objeto do empreendimento.

6.1 Projetos habitacionais que envolvam mais de uma matrícula

Excepcionalmente será admitido o protocolo no GRAPROHAB de projeto habitacional que recaia sobre mais de uma matrícula em duas situações distintas, conforme descrito a seguir:

A) Projeto habitacional sobre área contínua, formada por imóveis descritos em matrículas diversas e que sejam passíveis de serem futuramente unificadas

O GRAPROHAB admitirá o protocolo de projeto habitacional sobre área descrita por mais de uma matrícula se os requisitos a seguir apontados forem, cumulativamente, cumpridos:

- i. As matrículas representam áreas contínuas, passíveis de serem unificadas.
- ii. O projeto recai sobre à totalidade das áreas das matrículas, ou seja, bastará a unificação/fusão das matrículas para obter a área final do projeto (não necessitando de operações de divisão ou destaque de determinada área, por exemplo, para a obtenção da área final do projeto).

Observação: caso sejam necessárias operações como as de divisão/destaque para se obter a área final do projeto, o(a) empreendedor(a) deverá realizá-las anteriormente ao protocolo do projeto no GRAPROHAB.

- iii. O requerimento de expedição do Certificado de Aprovação deverá ser assinado por todos os titulares de todas as matrículas objeto do projeto (ou por seus procuradores devidamente constituídos).
- iv. Deve ser apresentado “mosaico” das matrículas, em planta a parte e em escala comercial, identificando as áreas que cada matrícula representa no projeto protocolado.

Observação: mesmo havendo eventual emissão do Certificado de Aprovação ao projeto, será necessária a prévia unificação da área para fins de registro do projeto habitacional (vide Normas de Serviço para os Cartórios Extrajudiciais da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, Capítulo XX, item 172).

b) Projeto de parcelamento do solo sobre área seccionada por ruas/estradas ou outro bem público

Nos termos do Parecer CJ/SH 068/2017 e com base no item 172.1 do capítulo XX das Normas de Serviço para os Cartórios Extrajudiciais da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, será admitido o protocolo de projeto de parcelamento do solo sobre áreas seccionadas por ruas/estradas ou outro bem público, descritas em mais de uma matrícula, se, cumulativamente, restarem cumpridos os seguintes requisitos:

- i. Matrículas descrevem áreas que são seccionadas por ruas/estradas já existentes ou outro bem público.
- ii. Matrículas possuem origem comum e eram parceláveis na origem (ou seja, eram uma mesma “matrícula-mãe” no momento em que houve a secção pela rua, estrada ou outro bem público e esta matrícula-mãe era parcelável).
- iii. Os imóveis representados nas matrículas seccionadas continuam sob a mesma titularidade da do momento da secção. Caso esses imóveis tenham sido alienados/transferidos a terceiros após o seccionamento pela rua/estrada/bem público, deverá ser comprovado que as alienações/transmissões de todas as áreas seccionadas foram sempre simultâneas e com o(s) mesmo(s) destinatário(s) na cadeia de transmissão.
- iv. As ruas, estradas ou outro bem público que seccionaram a área devem ser compatíveis como projeto urbanístico e com os usos previstos para as áreas, não se configurando, ainda, como barreiras físicas para a integração do loteamento.
- v. Todas as áreas projetadas devem ser articuladas entre si (permitem acesso livre e direto entre elas), considerando que configuram um único projeto habitacional.

Caso o projeto agregue outras matrículas (que descrevam terrenos contíguos às áreas seccionadas), os itens “iv” e “v” acima elencados são aplicados ao projeto como um todo (e não apenas às matrículas derivadas do seccionamento por rua, estrada ou outro bem público).

6.2 Projetos habitacionais que demandem retificação da matrícula do imóvel

Havendo a necessidade de retificação da matrícula do imóvel que será objeto do projeto – para, por exemplo, corrigir a descrição do perímetro ou área do imóvel-, o(a) empreendedor(a) poderá protocolar no GRAPROHAB o projeto antes de tal retificação ter sido realizada se apresentar o **“Termo de Compromisso de Retificação no Cartório”** (vide modelo a seguir) acompanhado do **memorial descritivo** que represente a descrição final da gleba objeto do parcelamento do solo.

Dessa forma, o GRAPROHAB analisará o projeto considerando a descrição do imóvel apontada pelo(a) empreendedor(a) como a de pós-retificação. Não tendo sucesso na retificação ou sendo ela realizada em termos diferentes dos apontados pelo(a) o(a) empreendedor(a), este(a) deverá protocolar no GRAPROHAB Projeto Modificativo ou iniciar novo protocolo para a emissão de novo Certificado de Aprovação.

Importante: o Termo de Compromisso de Retificação no Cartório só pode ser utilizado para fins de retificação (vide artigo 212 da Lei Federal nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973), não sendo viável para outras operações eventualmente necessárias nos imóveis, como, por exemplo, divisões, destaque de área, etc. No caso de necessidade dessas outras operações, elas devem ser feitas previamente ao protocolo do projeto no GRAPROHAB.

Termo de Compromisso de Retificação no Cartório



Fazer download
deste modelo em formato
Microsoft Word

Para casos de Protocolos de projeto de aprovação onde as áreas ou glebas necessitarão de **processo de retificação no cartório**, o **GRAPROHAB adota um Termo de Compromisso que permite a continuidade da análise técnica** do projeto sem prejuízo das ações posteriores de retificação e registro do empreendimento.

TERMO DE COMPROMISSO

Eu, _____ Comprometo-me a providenciar a retificação da matrícula nº _____, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de _____, de acordo com o Memorial Descritivo em anexo, compatibilizando-a integralmente com o projeto apresentado ao GRAPROHAB, cuja área da gleba totaliza ____ m².

(Município), __ / __ / ____

(Proprietário)

(Responsável Técnico)

7. Planta de Localização e imagem de satélite

Para empreendimentos localizados na região metropolitana de São Paulo, deverá ser apresentada obrigatoriamente **planta do Sistema Cartográfico Metropolitano**, em escala 1:10.000, com a exata localização e representação geométrica do perímetro do empreendimento. Essa planta deverá ser adquirida no **IGC**.

Para empreendimentos localizados fora da região metropolitana de São Paulo, deverá ser apresentada planta do **Plano Cartográfico do Estado de São Paulo**, em escala 1:10.000, com a exata localização e representação geométrica do perímetro do empreendimento.

Nos casos de empreendimentos localizados nas regiões metropolitanas da Baixada Santista, de Campinas, de Sorocaba, do Vale do Paraíba e Litoral Norte e de Ribeirão Preto, o interessado deverá anexar folha do Instituto Geográfico e Cartográfico – IGC em escala 1:10.000. No caso de não haver mapeamento do IGC para a área do empreendimento, o interessado deverá apresentar planta oficial adotada pela Prefeitura Municipal, preferencialmente em escala 1:10.000, desde que seja uma carta planialtimétrica, com cursos d'água, coordenadas, curvas de nível, etc. e que tenha condições de identificação e localização do imóvel, ou seja, na planta de localização a área do empreendimento deverá ser desenhada com o seu perímetro demonstrando todas as linhas de confrontação e a forma geométrica idêntica à encontrada no Projeto Urbanístico, porém, na escala desta planta de localização.

Essa planta poderá ser adquirida na Prefeitura da cidade onde o mesmo se localiza, ou no IGC – Instituto Geográfico e Cartográfico – (Casa Civil do Governo do Estado de São Paulo).

A localização **deverá ser exata** no que se refere à posição e distância em relação ao sistema viário, cursos d'água e topografia existentes.

Na planta de **localização encaminhada para a CETESB**, deve incluir informações sobre as principais fontes de poluição ambiental dentro de uma distância de 500 metros dos limites da área do empreendimento. Essas fontes são indústrias, aterros sanitários, lixões, estações de tratamento de esgoto, estações elevatórias de esgoto, minerações e outras. Indicar os principais acessos para tornar possível a vistoria ao local.

A imagem de satélite deve conter a exata localização e representação geométrica do seu perímetro, sem hachuras ou texturas. Além disso, é necessário informar as coordenadas geográficas do terreno para facilitar a sua localização.

Para auxiliar a localização do empreendimento, solicitamos que as coordenadas geográficas sejam incluídas na imagem de satélite.

8. Modelos de Certidão de Conformidade da Prefeitura

A elaboração do texto, com as informações necessárias, deverá estar contida no documento de Certidão de Conformidade:



Fazer download destes
modelos em formato
Microsoft Word

A) Loteamento

Papel timbrado da Prefeitura

Certidão de Conformidade nº.

A Prefeitura _____, representada pelo (Função: Diretor de Obras, Engenheiro, Técnico - nome) _____ certifica que o projeto de loteamento denominado _____ localizado na Rua/Av. _____, de propriedade de (nome do empreendedor) _____, está de acordo com as diretrizes municipais que fixam as normas que devem ser obedecidas em relação à destinação e implantação das áreas de uso particular (lotes) e uso público (sistema viário, áreas verdes, sistemas de lazer, equipamentos comunitários e equipamentos urbanos – áreas institucionais) em loteamentos residenciais ou mistos.

Certifica ainda que:

- a) a gleba se encontra em zona _____ (urbana/de expansão urbana);
- b) a gleba _____ (foi/não foi) utilizada para depósito de lixo ou de produtos que possam trazer riscos à saúde dos futuros moradores;
- c) _____ (há/não há) viabilidade de coleta regular de lixo com frequência de _____ dias por semana;
- d) _____ (situa-se/não se situa) em área potencialmente suscetível a problemas geotécnicos, tais como erosão, instabilidade de encosta, etc.;
- e) o município dispõe/não dispõe de Lei Municipal ou mesmo Plano Diretor aprovado após a edição da Lei Federal nº 9785/99 (de nº _____, data _____) que estabelece os requisitos urbanísticos para o loteamento;
- f) o município dispõe/não dispõe de Lei Municipal ou mesmo Plano Diretor aprovado (nº e demais dados de referência: _____) que exige faixa non aedificandi de _____ metros de cada lado, ao longo das águas correntes e dormentes, e das dutovias (art. 4º/inciso III da Lei Federal nº 10.932/04, que alterou a Lei Federal 6.766/79) e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias;
- g) a gleba se enquadra na zona _____ (residencial/industrial/comercial/mista), conforme legislação municipal (se houver, indicar o nº e data do diploma legal); informar se a gleba se destina a empreendimento de interesse social;

h) as vias projetadas do empreendimento (denominação das ruas) que não se articulam com vias oficiais (existentes ou projetadas) e que não são dotadas de balões de retorno, são necessárias para o implemento das diretrizes viárias municipais e serão prolongadas quando as áreas adjacentes forem loteadas;

i) a gleba possui acesso para a via oficial ... (nome da via) ou projetada, não estando, portanto, encravada;

j) a Prefeitura deverá, ainda, informar se a propriedade está em área especialmente protegida pela legislação ambiental (municipal, estadual ou federal).

k) Lei municipal no _ _ _ _ _ de _ _ / _ _ / _ _ aprovada após a Lei Federal 13.465/17, que regula o contido no art. 78 da referida Lei Federal para loteamentos com restrição de acesso.

_____ , de _____ de _____

Observações

1) Esta certidão deverá ser vinculada à cópia do projeto urbanístico, apresentado por meio de alguma codificação, tal como, número da certidão, número do processo da Prefeitura, etc., acompanhado de carimbo e assinatura do representante da Prefeitura. Esta vinculação deve ser localizada no “carimbo” ou “selo” das plantas (próximo à assinatura do proprietário e responsável técnico nos referidos projetos).

2) Caso a Prefeitura possua modelo próprio para esta Certidão, poderá ser aceita, desde que contenha todas as informações solicitadas, podendo também ser apresentada em documentos separados, conforme critérios específicos de cada órgão municipal.

3) Caso o município não disponha de plano diretor ou lei municipal de parcelamento do solo posterior à **LF9785/99**, a Certidão de Conformidade deverá ser assinada pelo Senhor Prefeito Municipal, bem como a planta do projeto urbanístico vinculada.

4) Para projetos habitacionais de condomínio a serem implantados no Município de São Paulo: a Certidão de Conformidade poderá ser substituída pelo comprovante de protocolo do respectivo projeto na Prefeitura de São Paulo.

B) Condomínios

Papel timbrado da Prefeitura

Certidão de Conformidade nº.

A Prefeitura _____, representada pelo (Função: Diretor de Obras, Engenheiro, Técnico - nome) _____ certifica que o Projeto de Condomínio Residencial denominado _____ localizado em _____, de propriedade de (nome do empreendedor) _____, está de acordo com as diretrizes municipais que fixam as normas que devem ser obedecidas em relação à destinação e implantação das áreas de uso privativo e de uso comum, para condomínios residenciais.

Certifica ainda que:

- a) a área se encontra em zona _____ (urbana/de expansão urbana);
- b) a área ____ (foi/não foi) utilizada para depósito de lixo ou de produtos que possam trazer riscos à saúde dos futuros moradores;
- c) ____ (há/não há) viabilidade de coleta regular de lixo com frequência de ____ dias por semana;
- d) ____ (situa-se/não se situa) em área potencialmente suscetível a problemas geotécnicos, tais como erosão, instabilidade de encosta etc.;
- e) o município dispõe de Lei Municipal e/ou Plano Diretor aprovado (nº e demais dados de referência): _____ que exige faixa *non edificandi* de ____ metros de cada lado, ao longo das águas correntes e dormentes, e das dutovias, e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias.
- f) a área se enquadra na zona _____ (residencial/industrial/comercial/mista), conforme legislação municipal (se houver, indicar o nº e data do diploma legal); informar se a área se destina a empreendimento de interesse social;
- g) a área possui acesso para a via oficial, (nome da via), não estando, portanto, encravada;
- h) informar a legislação municipal vigente que ampara a aprovação de projetos de condomínios;
- i) a Prefeitura deverá ainda informar se a propriedade está em área especialmente protegidas pela legislação ambiental (municipal, estadual ou federal).

_____, de _____ de _____

Observações

- 1) Esta certidão deverá ser vinculada à cópia do projeto do condomínio, apresentado por meio de alguma codificação, tal como, número da certidão, número do processo da Prefeitura etc., acompanhado de carimbo e assinatura do representante da Prefeitura. Esta vinculação deve ser localizada no “carimbo” ou “selo” das plantas (próximo à assinatura do proprietário e responsável técnico, nos referidos projetos).
- 2) Caso a Prefeitura possua modelo próprio para esta Certidão, poderá ser aceita, desde que contenha todas as informações solicitadas, podendo também ser apresentada em documentos separados, conforme critérios específicos de cada órgão municipal.
- 3) O Projeto de Condomínio Residencial deve estar de acordo com as diretrizes municipais quanto às áreas de uso privado e de uso comum, tratando-se de condomínio fechado, submetido ao regime da **LF4591/64**.
- 4) Para projetos habitacionais de condomínio a serem implantados no Município de São Paulo: a Certidão de Conformidade poderá ser substituída pelo comprovante de protocolo do respectivo projeto na Prefeitura de São Paulo.

C) Desmembramento

Papel timbrado da Prefeitura

Certidão de Conformidade nº.

A Prefeitura _____, representada pelo (Função: Diretor de Obras, Engenheiro, Técnico - nome) _____ certifica que o projeto de desmembramento localizado em (Rua, Avenida, Praça, etc.) _____, de propriedade de (nome do empreendedor) _____, está de acordo com as diretrizes municipais que fixam as normas que devem ser obedecidas em relação à destinação e implantação das áreas de uso particular (lotes) e uso público (áreas verdes, sistemas de lazer, equipamentos comunitários e equipamentos urbanos – áreas institucionais) em desmembramentos e possui acesso(s) para via(s) oficial(is) existente(s).

Certifica ainda que:

a) a gleba se encontra em zona _____ (urbana/de expansão urbana);

- b) o projeto de desmembramento configura-se como a subdivisão da gleba em lotes, destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, e não implica na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;
- c) o projeto de desmembramento, para fins habitacionais, que resulta em _ _ _ lotes, não é servido por rede de água, e de coleta de esgotos, guias e sarjetas, energia e iluminação pública;
- d) a gleba _ _ _ (foi/não foi) utilizada para depósito de lixo ou de produtos que possam trazer riscos à saúde dos futuros moradores;
- e) _ _ (há/não há) viabilidade de coleta regular de lixo com frequência de _ _ dias por semana;
- f) _ _ (situa-se/não se situa) em área potencialmente suscetível a problemas geotécnicos, tais como erosão, instabilidade de encosta etc.;
- g) o município dispõe de Lei Municipal, aprovada após a edição da Lei Federal nº 9785/99 (de nº _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ , data _ _ _ _ _) que estabelece os requisitos urbanísticos para o desmembramento;
- h) o município dispõe de Plano Diretor aprovado após a edição da Lei Federal nº 9785/79 (nº e demais dados de referência: _ _ _ _ _ _ _ _ _ _) que estabelece os requisitos urbanísticos para o desmembramento;
- i) o município dispõe de Lei Municipal (de nº _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ , data _ _ _ _ _), ou Plano Diretor aprovado (nº e demais dados de referência: _ _ _ _ _ _ _ _ _ _) que exige faixa non aedificandi de _ _ _ _ metros de cada lado, ao longo das águas correntes e dormentes, e das dutovias (art. 4º/inciso III da Lei Federal nº 10.932/04) e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias;
- j) a gleba se enquadra na zona _ _ _ _ _ (residencial/industrial/comercial/mista), conforme legislação municipal (se houver, indicar o nº e data do diploma legal); informar se a gleba se destina a empreendimento de interesse social;
- l) a Prefeitura deverá, ainda, informar se a propriedade está em área especialmente protegida pela legislação ambiental (municipal, estadual ou federal).

_____ , _ de _____ de _____

Observações

- 1) Esta certidão deverá ser vinculada à cópia do projeto urbanístico, apresentado por meio de alguma codificação, tal como, número da certidão, número do processo da Prefeitura, etc., acompanhado de carimbo e assinatura do representante da Prefeitura. Esta vinculação deve ser localizada no “carimbo” ou “selo” das plantas (próximo à assinatura do proprietário e responsável técnico, nos referidos projetos)
- 2) Caso a Prefeitura possua modelo próprio para esta Certidão, poderá ser aceita, desde que contenha todas as informações solicitadas, podendo também ser apresentada em documentos separados, conforme critérios específicos de cada órgão municipal.

9. Memorial Descritivo e Justificativo do Empreendimento

A – Loteamentos e Conjuntos Habitacionais

I – Identificação

- Nome Oficial do Empreendimento:
- Município:
- Proprietário:
- Responsável Técnico/Autor do Projeto Urbanístico:
- Área da Gleba: __ m²
- Endereço da Gleba: (rua, avenida, bairro)
- Distância aproximada do centro do Município:
- Acessos oficiais Principais:

II – Descrição da Gleba

- Áreas vulneráveis (alagadiças, aterradas, declividades acentuadas, geologicamente frágeis);
- Valor paisagístico natural (grotas, nascentes, vegetação, entre outros);
- Corpos d'água;
- Vales secos e linhas de drenagem natural;
- Declividades predominantes;
- Existência de rodovias, ferrovias, adutoras, interceptores/emissários, redes de transmissão de energia e respectivas faixas de domínio;
- Usos anteriores (depósito de lixo, indústria, agricultura, entre outros);

III – Caracterização do Loteamento

Quadro - Distribuição dos lotes por tipo de uso

Natureza do Loteamento			
Lotes	Nº	Área (m ²)	%
Lotes residenciais			
Lotes comerciais			
Lotes industriais			
Lotes residenciais e comerciais (mistos)			

Total			100
-------	--	--	-----

Quadro de Áreas - Loteamentos

	Especificação	Área (m ²)	%
1	Lotes (quantidade:___)		
2	Áreas públicas		
2.1	Sistema viário		
2.2	Áreas institucionais (equipamentos urbanos e comunitários)		
2.3	Espaços livres de uso público		
2.3.1	Áreas verdes / APP		
2.3.2	Sistemas de lazer		
3	Outros (especificar)		
4	Área total loteada		100
5	Área remanescente (a permanecer na matrícula, se for o caso)		
6	Total da gleba		

O percentual de áreas verdes deverá ser calculado com base na **área total do empreendimento**, conforme redação dada pela Resolução **SIMA 80/2020**, a qual não exige área verde sobre área remanescente da gleba. O quadro de áreas do Projeto Urbanístico não deve ser alterado em nenhuma hipótese. O quadro de áreas **não deve ter os itens subdivididos** em subitens nem ter suas descrições alteradas.

Conjunto Habitacional

Quando se tratar de Conjunto Habitacional em Loteamento, deverão ser

apresentadas, complementarmente e à parte do quadro de áreas, informações a respeito das áreas construídas, tais como:

- nº de habitações térreas : _ _ _ _
- nº de blocos de edifícios: _ _ _ _
- nº de pavimentos: _ _ _ _
 - Área privativa das unidades habitacionais autônomas: _ _ m²
 - Área de outras edificações: (especificar) _ _ m²
 - Área total construída do empreendimento: _ _ m²
 - Área total de terreno: _ _ m²

IV – Especificação do Sistema Viário

Quadro – Sistema Viário

Identificação das vias e vielas (nome, nº)	Largura do leito carroçável	Largura do passeio (m)	Declividade máxima (%)	Tipo de revestimento

V – Infraestrutura

Descrever os serviços de infraestrutura que farão parte do empreendimento, bem como identificar os responsáveis pela implantação e pela manutenção da operação dos mesmos, a saber:

- Sistema de Abastecimento de Água Potável;
- Sistema de Coleta, Afastamento, Tratamento e Disposição Final de Esgoto;
- Rede de Distribuição de Energia Elétrica (forma de fornecimento);
- Sistema de Coleta e Destinação do Lixo (periodicidade).

VI – Assinaturas

 (Assinatura)
 Nome do proprietário
 (Identificar o procurador, se for o caso)

 (Assinatura)
 Nome do Responsável Técnico
 Titulação:
 CREA:

ART:

CAU:

RRT:

B - Condomínios residenciais

I – Identificação

- Nome oficial do empreendimento:
- Município:
- Proprietário:
- Responsável Técnico/Autor do Projeto Urbanístico:
- Área do Terreno: ____ m²
- Endereço do Terreno: (rua, avenida, bairro)
- Distância do centro do município:
- Acessos oficiais Principais:

II – Descrição do Terreno

- Áreas vulneráveis (alagadiças, aterradas, declividades acentuadas, geologicamente frágeis);
- Valor paisagístico natural (grotas, nascentes, vegetação, entre outros);
- Corpos d'água;
- Vales secos e linhas de drenagem natural;
- Declividades predominantes;
- Existência de rodovias, ferrovias, adutoras, interceptores/emissários, redes de transmissão de energia e respectivas faixas de domínio;
- Usos anteriores (depósito de lixo, indústria, agricultura, entre outros);

III – Especificação das Áreas Construídas para Condomínios

Quadro de Áreas – Condomínios

	Especificação	Área (m²)
1	Área total de terreno	
2	Área total construída do empreendimento	
2.1	Área construída das unidades habitacionais (nº de unidades)	
2.2	Área construída – uso comum	

Adicionar, em quadro à parte se necessário, mais informações complementares para a total compreensão do projeto, como exemplo:

Habitação:

Número de habitações térreas: _____

Número de blocos de edifícios: _____

Número de pavimentos: _____

Número de unidades habitacionais autônomas: _____

IV – Infraestrutura

Descrever os serviços de infraestrutura que farão parte do empreendimento, bem como identificar os responsáveis pela implantação e pela manutenção e operação dos mesmos, a saber:

- Sistema de Abastecimento de Água Potável;
- Sistema de Coleta, Afastamento, Tratamento e Disposição Final de Esgoto;
- Rede de Distribuição de Energia Elétrica (forma de fornecimento);
- Sistema de Coleta e Destinação do Lixo (periodicidade).

V – Assinaturas

(Assinatura)

Nome do proprietário
(Identificar o procurador, se for o caso)

(Assinatura)

Nome do Responsável Técnico

Titulação:

CREA:

ART:

CAU:

RRT:

C - Desmembramentos

I – Identificação

- Nome Oficial do Empreendimento:
- Município:
- Proprietário:
- Responsável Técnico/Autor do Projeto Urbanístico:
- Área da Gleba: _____ m²

- Endereço da gleba: (rua, avenida, bairro)
- Distância aproximada do centro do município:
- Acessos oficiais principais:

II – Descrição da Gleba

- Áreas vulneráveis (alagadiças, aterradas, declividades acentuadas, geologicamente frágeis);
- Valor paisagístico natural (grotas, nascentes, vegetação, entre outros);
- Corpos d'água;
- Vales secos e linhas de drenagem natural;
- Declividades predominantes;
- Existência de rodovias, ferrovias, adutoras, interceptores/emissários, redes de transmissão de energia e respectivas faixas de domínio;
- Usos anteriores (depósito de lixo, indústria, agricultura, entre outros);

III – Caracterização do Desmembramento

Quadro - Distribuição dos lotes por tipo de uso

	Especificação	Área (m ²)	%
1	Lotes (quantidade: __)		
2	Áreas públicas		
2.1	Áreas institucionais (equipamentos urbanos e comunitários)		
2.2	Espaços livres de uso público		
2.2.1	Áreas verdes / APP		
2.2.2	Sistemas de lazer		
3	Outros (especificar)		
4	Área total parcelada		100
5	Total da gleba		

O percentual de áreas verdes deverá ser calculado com base na área total do empreendimento, conforme redação dada pela Resolução **SIMA 80/2020**, a qual não exige área verde sobre área remanescente da gleba.

IV – Assinaturas

(Assinatura)
Nome do proprietário
(Identificar o procurador, se for o caso)

(Assinatura)
Nome do Responsável Técnico
Titulação:
CREA:
ART:
CAU:
RRT:

10. Projeto Urbanístico

A – Loteamentos, Desmembramentos e Conjuntos Habitacionais

Exemplo de um bom projeto urbanístico (*online*)

Exemplo de uma folha de rosto (carimbo) de projeto de loteamento (*online*)

Exemplo de uma folha de rosto (carimbo) de projeto de condomínio (*online*)

Para a elaboração do Projeto, deverão ser observados a **LF6766/79**, sua alteração (**LF9785/99**), e os itens abaixo:

1. Projeto em escala 1:1.000, sendo aceitas outras escalas (comerciais, ex.: 1:500, 1:200), caso necessário. O Projeto Urbanístico deverá estar vinculado à Certidão de Conformidade da Prefeitura Municipal por meio de alguma codificação, tal como número da Certidão, número do Processo da Prefeitura, etc., acompanhado de carimbo e assinatura do representante da Prefeitura.
2. Delimitação gráfica do perímetro da área total do empreendimento, apresentando todos os dados existentes, tais como: metragens lineares das linhas do perímetro, rumos ou azimutes, quando existentes na matrícula, identificação dos nomes dos proprietários das áreas vizinhas, etc. Apresentar, também, curvas de nível de metro em metro, com identificação das curvas múltiplas de 5 (cinco) metros, representação gráfica do norte magnético com data (NM) ou norte verdadeiro (NV), da malha de coordenadas com 10 x 10 cm de lado, e identificação dos pontos de estaqueamento, a cada 20 (vinte) metros, e dos cruzamentos das vias projetadas. Apresentar também o projeto urbanístico, referenciado com as coordenadas UTM, e indicação dos usos/interferências nos recursos hídricos através de suas coordenadas UTM.
3. Todas as áreas resultantes do projeto de parcelamento do solo, deverão ser identificadas com suas características e confrontações, localizações, área, logradouro, número e sua designação cadastral, se houver, tal como fixado no item 3 do inciso II, do § 1º do art. 176 da **Lei Federal nº 10.267/2001**.
4. Indicação das faixas *non aedificandi* em linha tracejada nas porções projetadas para obras de saneamento e drenagem, exceto no limite entre áreas com usos diferentes, que deverão ser representadas em linhas contínuas.
5. Indicação do sentido de escoamento das águas pluviais.
6. Indicação das vias públicas, dos raios de curvatura bem como de seu desenvolvimento.
7. Indicação das larguras das ruas (e calçadas) e dos dispositivos de retorno (raios

e calçadas).

8. Representação gráfica das ruas adjacentes oficiais (existentes ou projetadas) que se articulam ou confrontam com o plano de loteamento.

Vias projetadas que terminam em Área Verde, Sistema de Lazer e Área Institucional, obrigatoriamente devem ser dotadas de dispositivo de retorno. Atender ao exposto no inciso IV do artigo 4º da **LF6766/79**, alterada pela **LF9785/99**, que dispõe acerca da necessidade de articular as vias do loteamento com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

9. Indicação das faixas não edificáveis sob as linhas de alta tensão, adutoras, coletoras de esgoto, oleodutos ou gasodutos limítrofes ou no interior dos empreendimentos, bem como as áreas situadas ao longo das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, determinadas pelas empresas responsáveis.

No caso de linha de alta tensão, deverá ser apresentada a autorização da concessionária para transposição da faixa por sistema viário e rede de drenagem vinculada ao projeto urbanístico, assim como quando da existência de faixa de domínio das rodovias estaduais ou federais, também deverá ser apresentada a anuência da concessionária da rodovia à transposição da faixa por viário proposto no empreendimento, e ou drenagem, água e esgoto (se for o caso).

10. Indicação das porções territoriais atinentes a áreas remanescentes.

a) considera-se área remanescente, a porção territorial que integra a área da gleba onde deverá ser implantado o loteamento, descrita na matrícula de registro de imóveis, mas que não faz parte da área loteada, desde que a mesma seja passível de futuro parcelamento.

b) deverá constar da planta do projeto urbanístico e do memorial descritivo e justificativo do empreendimento, a seguinte observação:

“No caso de futuro parcelamento das áreas remanescentes, deverão incidir sobre as mesmas os percentuais urbanísticos previstos na **LF6766/79**, alterada pela **LF9785/99**, referentes à disponibilização de áreas públicas”.

11. Indicação das faixas non aedificandi, conforme a legislação específica (Federal, Estadual e Municipal):

- **LF10932/2004**, que alterou o inciso III do artigo 4º da **LF6766/79** e incluiu o parágrafo 3º ao mesmo artigo 4º:
 - inciso III do artigo 4º – ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

Parágrafo 3º do artigo 4º – Se necessária, a reserva de faixa não edificável vinculada a dutovias, será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes.

- **Lei Estadual nº 898/75** e **Lei Estadual nº 1.172/76** faixas de 1ª categoria localizada em “Área de Proteção aos Mananciais”;
- Leis Municipais - no caso de serem mais restritivas que as anteriores.

12. Indicação da Implantação de tanques de retenção, reservatórios de retenção, e demais elementos construídos em alvenaria, concreto armado ou com outro material impermeável, acima ou abaixo do nível do solo, cuja concepção técnica tenha por finalidade armazenar temporariamente parte do volume de um evento de precipitação, deverão situar-se em porções territoriais do empreendimento destinadas para equipamentos públicos urbanos, os quais deverão possuir acesso individualizado e através de via pública.

As caixas de retenção de águas pluviais poderão ser construídas no sistema de lazer, desde que totalmente enterradas e tampadas, garantindo a utilização da área para a finalidade proposta. Nesta situação, o sistema de lazer não poderá ser utilizado para atendimento dos percentuais de áreas permeáveis.

Em toda e qualquer situação proposta deverá ser encaminhado à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação detalhamento básico de tal elemento, como por exemplo, cota de fundo, cota máxima do NA, tubulações de entrada e saída, dreno de fundo, extravasor, etc., incorporado ao projeto de drenagem, contendo minimamente a planta e dois cortes (transversal e longitudinal).

Cabe à municipalidade, quando da aprovação plena do projeto do loteamento, exigir do empreendedor a apresentação de projeto detalhado do denominado tanque ou reservatório de retenção, de maneira a comprovar e assegurar a satisfatória utilização de tal dispositivo que temporariamente terá a função de retenção de águas pluviais.

13. Indicação das lagoas de retenção em áreas de depressão topográficas ou escavadas cuja concepção técnica tenha por finalidade armazenar temporariamente o volume de eventos de precipitação.

As lagoas de retenção para captação de águas pluviais deverão ser denominadas como áreas institucionais no projeto urbanístico, uma vez que são equipamentos públicos urbanos.

A área dessas lagoas poderão ser computadas no cálculo de percentual de áreas permeáveis, desde que respeitadas as condições estabelecidas na Resolução **SIMA 80/2020** e garantida a sua permeabilidade.

14. No caso de Conjuntos Habitacionais que se tratem de Loteamentos, deverão ser utilizados os dados referentes a Loteamentos, e constar no Projeto Urbanístico a delimitação gráfica das unidades habitacionais a construir, equipamentos urbanos e comunitários, áreas *non aedificandi* e informações complementares a respeito das áreas construídas, como, por exemplo:

Número de habitações térreas: _____ m²
 Número de blocos de edifícios: _____ m²
 Número de pavimentos: _____ m²
 - Área das unidades habitacionais autônomas: _____ m²
 - Área de outras edificações: (especificar) _____ m²
 - Área total construída do empreendimento: _____ m²
 - Área total de terreno: _____ m²

15. Todas as áreas resultantes de projeto de parcelamento do solo regido pela **LF6766/79**, incluindo-se áreas verdes, áreas institucionais, espaços livres de uso público e sistemas de lazer, deverão permitir acesso por meio de vias públicas. Este acesso deve respeitar as normas urbanísticas municipais aplicáveis e, no que couber, dado o risco de incêndios, as normas técnicas do Corpo de Bombeiros, destacando-se a Instrução Técnica nº 06/2019 que, dentre outras coisas, determina largura mínima de 6 metros e altura livre mínima de 4,5 metros para as vias de acesso. Caso o acesso não seja direto à via pública (testada), mas sim por meio de outra área pública (ex. por meio de área institucional ou sistema de lazer), deverá incidir sobre esta última restrição urbanística de forma a garantir acesso permanente à área que, de outra forma, se encontraria encravada. Tal restrição urbanística deverá ser inscrita, conforme legislação municipal, na matrícula do imóvel que garante acesso.

B - Certificados e Plantas

1. O Quadro de áreas que deverá constar nos projetos.

	Especificação	Área (m ²)	%
1	Lotes (quantidade:___)		
2	Áreas públicas		
2.1	Sistema viário		
2.2	Áreas institucionais (equipamentos urbanos e comunitários)		
2.3	Espaços livres de uso público		
2.3.1	Áreas verdes / APP		
2.3.2	Sistemas de lazer		

3	Outros (especificar)		
4	Área total loteada		100
5	Área remanescente (a permanecer na matrícula se for o caso)		
6	Total da gleba		

“Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares” (LF6766/79, Artigo 4º, § 2º);

“Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado” (LF6766/79, Artigo 5º, Parágrafo único);

C - Orientação para elaboração do Projeto Urbanístico e preenchimento do Quadro de Áreas

1. Área dos lotes

Não serão aceitas Áreas de Preservação Permanente dentro dos lotes.

As faixas *non aedificandi* quando localizadas dentro dos lotes, compõem a sua área e, portanto, terão que ser computadas como tal.

2. Áreas Públicas

A somatória de áreas públicas (itens 2.1, 2.2, 2.3.1 e 2.3.2) deverá estar de acordo com a Legislação Municipal, como estabelecido na **LF9785/99**, que alterou a **LF6766/79**.

2.1 Sistema Viário

Deve adequar-se à topografia do terreno, sempre que possível, de forma a minimizar as obras de terraplenagem e evitar o assoreamento dos corpos d'água e o aparecimento de sulcos e erosão nas vertentes. A declividade das vias terá como parâmetro técnico a legislação municipal. Para declividades altas, o projeto deverá conter justificativas no memorial descritivo e detalhamentos técnicos suficientes para uma análise satisfatória.

Observações

- 1) as vielas fazem parte do sistema de vias e, como tal, suas áreas deverão ser incluídas no item 2.1 Sistema Viário. Ainda, deverão estar articuladas com o Sistema Viário, estaqueadas, conter o sentido de escoamento das águas pluviais e apresentados seus perfis longitudinais.
- 2) o plano urbanístico do empreendimento deverá atender ao exposto no Inciso I do Parágrafo 1º do Art. 9º da **LF6766/79**, alterada pela **LF9785/99**, ou seja, a concepção do sistema das vias projetadas deverá obedecer a um padrão hierárquico apropriado.
- 3) As faixas *non aedificandi* geradas por vias, tais como estradas, rodovias e ferrovias, não deverão ser denominadas como Área Verde no quadro urbanístico.

2.2 Áreas Institucionais

São as áreas destinadas a equipamentos comunitários de educação, cultura, saúde, lazer, etc., e equipamentos urbanos de abastecimento de água, sistema de esgoto, energia elétrica, sistema de drenagem etc. que passarão a integrar o domínio do município (Parágrafo 2º do Artigo 4º e Parágrafo único do Artigo 5º da **LF6766/79**).

Observações

- a) No **Quadro de Áreas do Projeto Urbanístico**, a área ocupada pela bacia de contenção deverá constar preferencialmente no cômputo da área institucional.
- b) Caso a área da bacia de contenção estiver sendo utilizada para o cômputo da área permeável, o interessado deverá demonstrar da seguinte forma:
 - 1- Descrever e quantificar no Memorial Descritivo do empreendimento;
 - 2- Delimitar e quantificar a área da bacia de contenção na Planta Urbanística Ambiental, e elaborar um quadro de áreas para demonstrar as áreas permeáveis que irão compor as áreas verdes, nos termos do artigo 6º, da Resolução **SIMA 80/20**.

2.3 Espaços Livres de Uso Público:

2.3.1 Área Verde Urbana: espaços, públicos, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, previstos no Plano Diretor, nas Leis de Zoneamento Urbano e Uso do Solo do Município, indisponíveis para construção de moradias, destinados aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais (conforme redação dada pela **LF12651/2012**).

Observações

O percentual de áreas verdes ou permeáveis será calculado com base na área do empreendimento e não abrange eventuais áreas remanescentes, nos termos da Resolução **SIMA 80/2020**. A Resolução SIMA 80/2020 deverá ser consultada antes da elaboração do projeto urbanístico, de modo a respeitar todas as suas restrições e orientações.

2.3.2 Sistemas de Lazer: São áreas previstas ao uso público, distintas das áreas verdes, podendo incorporar praças, áreas impermeáveis de lazer, esporte, pomares e áreas com vegetação exótica;

Áreas do sistema de lazer que não apresentem impermeabilização, poderão ser computadas para atendimento das áreas permeáveis, desde que observados os percentuais de revegetação/arborização e ajardinamento estabelecidos na Resolução **SIMA 80/2020**.

3. Outros

Para especificar áreas que não as previstas nos itens 1 e 2 do Quadro de Áreas;

4. Área Total Loteada

É a soma dos itens 1, 2 e 3 acima;

5. Área Remanescente

quando houver área remanescente a mesma deverá atender à Legislação Municipal competente e ser passível de futuro parcelamento. Caso contrário ela deverá fazer parte da área loteada e computada no item "Outros – A permanecer na matrícula do imóvel".

6. Área Total da Gleba

total da área constante do Projeto, que deverá ser a soma dos itens 4 e 5 acima.

D - Condomínios Residenciais

Projeto: Para a sua elaboração deverá ser observada a **LF4591/64** e suas alterações, e os itens abaixo:

1. Projeto vinculado à Certidão de Conformidade da Prefeitura Municipal ou Projeto aprovado ou pré-aprovado pela Prefeitura Municipal, com carimbo e assinatura (vide o **Anexo 8**).

Observação: projetos habitacionais de condomínio a serem implantados no Município de São Paulo poderão ter a Certidão de Conformidade substituída pelo comprovante de protocolo do projeto na prefeitura.

2. Para a elaboração de Projeto de Condomínio deverá haver delimitação gráfica, em linha tracejada, das áreas de uso privativo e, em linha contínua, das áreas de uso comum, das vias de circulação interna e demais itens verificados neste Anexo 10, compatíveis com o Projeto de Condomínio.
3. O Quadro de Áreas, a seguir, deverá ser parte integrante do Projeto, devendo também ser idêntico ao constante no memorial descritivo.

Quadro de Áreas – Condomínios

	Especificação	Área (m ²)
1	Área total de terreno	
2	Área total construída do empreendimento	
2.1	Área construída das unidades habitacionais (nº de unidades)	
2.2	Área construída – uso comum	

Adicionar, se necessário, mais informações complementares, à parte do quadro de áreas, para a total compreensão do projeto, como, por exemplo:

Habitação:

Número de habitações térreas: _____

Número de blocos de edifícios: _____

Número de pavimentos: _____

Número de unidades habitacionais autônomas: _____

- **Memoriais:** Para a sua elaboração, deverá ser observada a **LF4591/64** e suas alterações.

E - Condomínios de Lotes

Quadro de Áreas

	Especificação	Área (m ²)
1.	Área total de terreno	
1.1	Área total dos lotes condominiais (nº)	
1.2	Área total de uso comum	
2	Área construída - Uso comum	

F - Desmembramento

Para a elaboração do Projeto, deverá ser observada a **LF6766/79**, sua alteração (**LF9785/99**), e os itens abaixo:

1. Projeto em escala 1:1.000, sendo aceitas outras escalas, caso necessário. O Projeto de Desmembramento deverá estar vinculado à Certidão de Conformidade da Prefeitura Municipal por meio de alguma codificação, tal como número da Certidão, número do Processo da Prefeitura, etc. acompanhado de carimbo e assinatura do representante da Prefeitura.
2. A planta do Projeto de Desmembramento deve estar assinada pelo proprietário e responsável técnico e compreender a área total da gleba constante da Certidão do Registro de Imóveis (Matrícula), com a representação gráfica apresentada com exatidão, demonstrando no mínimo a "Situação Atual" e a "Situação Pretendida", endereço, delimitação exata da gleba, confrontantes, quadro de áreas, curvas de nível de metro em metro (com destaque para as curvas múltiplas de 5 metros), norte, lotes, medidas das linhas perimetrais dos lotes, da gleba e das áreas públicas (se houver área verde, lazer e área institucional), vias públicas oficiais existentes, confrontantes à área;
3. Indicação do sentido de escoamento das águas pluviais.
4. Indicação das faixas não edificáveis sob as linhas de alta tensão, adutoras, coletoras de esgoto, oleodutos ou gasodutos limítrofes ou no interior dos empreendimentos, bem como as áreas situadas ao longo das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, determinadas pelas empresas responsáveis, desde que atendida a legislação específica (Federal, Estadual e Municipal).

Em função da situação planialtimétrica, da configuração perimétrica e a situação de inserção em relação à malha urbana, poderão ser solicitados documentos complementares.

11. Levantamento Planialtimétrico e Cadastral

Exemplo de um bom Levantamento Planialtimétrico (*online*)

O Levantamento Planialtimétrico deverá ser elaborado, em coordenadas UTM (referenciada ao Sistema Geodésico Brasileiro – SIRGAS2000), em escala 1:1.000 sendo aceitas outras escalas comerciais, caso necessário, contendo delimitação gráfica do perímetro da área total do empreendimento, apresentando todos os dados existentes, tais como: metragens lineares das linhas do perímetro, rumos ou azimutes, identificação dos nomes dos proprietários das áreas vizinhas, etc., compatíveis com a descrição constante na matrícula de registro de imóveis e com o Projeto Urbanístico. Apresentar, também, curvas de nível de metro em metro, com determinação das cotas múltiplas de 5 (cinco) metros, representação gráfica do norte magnético com data (NM) ou norte verdadeiro (NV) e malha de coordenadas com 10 x 10 cm de lado. No levantamento deve constar essas informações, mesmo que não constem ou estejam divergentes com a matrícula.

Deverá constar, ainda, sistema viário lindeiro à gleba, os caminhos existentes e as construções existentes (com a inscrição "a demolir" ou "a manter", quando for o caso), curvas de nível de metro em metro, linhas de drenagem natural, cursos d'água, vegetação e localização dos afloramentos de rochas e das áreas passíveis de desmatamento.

O Georreferenciamento deverá ser feito por profissional devidamente habilitado e constar tal atividade na ART/RRT.

12. Projeto de Terraplenagem

As peças técnicas abaixo (plantas e memoriais), cujas responsabilidades recaem sobre os autores dos projetos, constituem elementos subsidiários que possibilitam a completa compreensão do Projeto Urbanístico, serão objetos de análise, por parte dos membros do colegiado, ainda que a aprovação seja atribuição municipal.

Exemplo de um bom projeto de terraplenagem (*online*)

A – Projeto de Terraplenagem para Implantação de Vias

A.1 - Planta de Terraplenagem, utilizando como base o projeto urbanístico, inclusive na mesma escala, contendo:

- Curvas de nível de metro em metro;
- Estaqueamento das vias a cada 20 (vinte) metros, com a cota do eixo da pista em cada estaca;
- Traçado, na escala da planta, das cristas e saias dos taludes de corte e aterro projetados para a abertura das vias e estruturas de contenção;
- Setas indicando o sentido do escoamento das águas pluviais nas vias e nas quadras.

Observações

Todo projeto e memorial descritivo **só tem validade** quando **assinado pelo proprietário e pelo autor do projeto** e relacionado a uma ART/RRT referente ao projeto.

Se necessário, sugere-se a utilização das normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – **NBR 5.681** (Controle Tecnológico de Execução de Aterro), **NBR 6.484** (Solo-Sondagens), NBR 6.497 (Levantamento Geotécnico), NBR 8.044 (Projeto Geotécnico), NBR 9.061 (Segurança de Escavação a Céu Aberto), NBR 11.682 (Estabilidade de Taludes), NBR 7217 (Composição Granulométrica), NBR 7181 (Solo – Análise Granulométrica), NBR 6459 (Determinação do limite de liquidez), NBR 7180 (Solo – Determinação do limite de plasticidade), etc.

Caso nos lotes projetados existam declividades superiores a 30%, poderá ser solicitada a apresentação do projeto de implantação genérica das edificações, com detalhamento incluído no projeto e no memorial descritivo.

Conforme a complexidade do projeto, deverão ser apresentados perfis longitudinais e secções transversais do terreno.

A planta de manchas (com identificação por cor de corte e aterro) não substitui a planta de terraplenagem.

A.2 - Memorial Descritivo de Terraplenagem, contendo:

- O memorial deverá ser específico e efetivamente discorrer sobre as ações a serem executadas na área do empreendimento em questão.
- Determinação da **inclinação dos taludes** de corte e aterro. Se a inclinação dos aterros for superior a 3:2 (H:V), ou a inclinação dos cortes for superior a 1:1 (H:V), ou, conforme a necessidade, como por exemplo, solos colapsíveis, expansivos, erodíveis, etc., deverão ser apresentados elementos descritivos complementares, suficientes para o entendimento e demonstração do pretendido;
- **Caracterização do tipo de solo**, resistência e possibilidade de aproveitamento do mesmo na terraplenagem, e eventual necessidade de bota-fora ou empréstimo de solo;
- Descrição detalhada de cada uma das etapas de implantação da terraplenagem;
- Especificação e detalhamento das medidas de prevenção à erosão do solo e assoreamento dos corpos d'água, durante e posteriormente à execução das

obras de terraplenagem, por meio de soluções, como, por exemplo, reposição da camada superficial do solo (citando espessura e tipo de vegetação), taludes intercalados por bermas com sistemas de drenagem (canaletas, etc.), sistemas de contenção das camadas superficiais dos taludes, etc.;

- Detalhamentos técnicos, por exemplo, relativos aos equipamentos a utilizar, meios de controle da umidade adequada para compactação, espessura e disposição das camadas de solo para o aterro, etc.;
- Solução de tratamento primário e pavimentação adotada para cada uma das vias, etc.

Observações

1) As **saídas de aterro ou corte** não poderão incidir em áreas vizinhas à gleba objeto do projeto, salvo quando houver concordância e apresentação de documento devidamente assinado com autorização expressa do proprietário vizinho acompanhado do documento do imóvel confrontante.

2) Caso necessário, devido às características do local ou complexidade do projeto, poderá ser solicitado um relatório geológico-geotécnico, em que sejam apontadas as características dos solos e rochas, os problemas esperados com a implantação das obras e respectivas recomendações para sua prevenção, interpretação das investigações geotécnicas executadas e planta de localização das sondagens, acompanhada dos correspondentes perfis das sondagens.

3) As **saídas de aterro ou corte não poderão atingir as Áreas de Preservação Permanente** – APP.

B – Perfis Longitudinais das Vias de Circulação

dos eixos das vias, vielas e outros sistemas de circulação

Deverão ser apresentados em escala 1:1.000 (horizontal) e 1:100 (vertical), sendo aceitas outras escalas, caso necessário, desde que permitam a conferência gráfica das informações apresentadas. No perfil longitudinal deverá constar em concordância aos dados verificados no Projeto Urbanístico e Projeto de Terraplenagem, o estaqueamento a cada 20 (vinte) metros, o número da estaca e o traçado do terreno original e da via projetada, com as respectivas cotas e as declividades de cada trecho do perfil da via projetada.

C – Secções Transversais das Vias de Circulação

Deverá ser apresentado um único perfil para cada largura ou tipo diferente de rua do projeto (gabarito da rua), em escala 1:100 (horizontal e vertical), sendo aceitas outras escalas, caso necessário, com traçado da(s) faixa(s) de rolamento, passeios e canteiro central com as devidas dimensões. Estes perfis poderão estar incluídos na Planta de Terraplenagem ou Perfis Longitudinais das Vias de Circulação.

Se necessário para o entendimento do projeto, apresentar os perfis transversais nas estacas a cada 20 metros das vias.

D – Projeto de Terraplenagem para os casos em que a execução de desbaste parcial ou total de quadras for prevista:

D. 1 - Planta de Terraplenagem para Curvas de Nível Modificadas:

Complementarmente à planta do item A.1, apresentar uma planta em escala 1:1.000, ou escala adequada, utilizando como base o Projeto Urbanístico, demonstrando a topografia resultante, ou seja, as curvas de nível que resultarão após as obras previstas de terraplenagem, contendo:

- Estaqueamento das vias e vielas **a cada 20 (vinte) metros**;
- Traçado, na escala da planta, dos eventuais taludes de corte e aterro;
- Identificação das regiões de corte e aterro através de “manchas”;
- Setas indicando o **sentido do escoamento das águas pluviais** nas vias e nas quadras, etc.

Observações

Apresentar no Memorial Descritivo de Terraplenagem todos os elementos referentes ao Projeto de Terraplenagem com Curvas de Nível Modificadas.

Todo projeto, ou memorial descritivo, só têm validade quando assinados pelo proprietário e pelo autor do projeto, estando relacionado a uma ART referente ao projeto.

13. Projeto de Drenagem

As peças técnicas abaixo (plantas e memoriais), cujas responsabilidades recaem sobre os autores dos projetos, constituem elementos subsidiários que possibilitam a completa compreensão do Projeto Urbanístico, serão objetos de análise por parte dos membros do colegiado, ainda que a aprovação seja atribuição municipal.

Exemplo de um bom projeto de drenagem (online)

A. Planta de drenagem utilizando como base o projeto urbanístico, inclusive na mesma escala, contendo:

- Indicação gráfica das estruturas de captação e transporte, com as respectivas dimensões, lineares, diâmetros, declividades longitudinais, profundidades, cotas de fundo e topo dos PVs, etc, e também, indicação gráfica das estruturas de disposição final como escadas hidráulicas, dissipadores de energia, tubulação, etc, definindo com exatidão os pontos de lançamento ou ligação;
- Setas indicando o sentido de escoamento das águas pluviais nas ruas e quadras;
- Seções transversais das vias usadas nos cálculos, com o devido dimensionamento;

Observações

1) Todo projeto e memorial descritivo só têm validade quando assinados pelo proprietário e pelo autor do projeto, estando relacionado a uma ART/RRT referente ao projeto.

2) No caso do projeto prever estruturas de drenagem em terrenos de terceiros, por exemplo, tubulações, dissipadores de energia, etc., deverão ser apresentados documentos assinados pelos proprietários destas áreas vizinhas, concordando com o pretendido.

B. Planta ou plantas, em escalas adequadas, demonstrando as sub-bacias e as bacias de contribuição externas a serem utilizadas para os cálculos.

C. Plantas com os perfis longitudinais das galerias de águas pluviais, no mesmo padrão dos perfis longitudinais das vias.

D. Plantas com detalhamentos de eventuais estruturas hidráulicas especiais.

E. Memorial Descritivo de Drenagem deverá ser específico e efetivamente discorrer sobre as ações a serem executadas na área do empreendimento em questão. Deverá ser detalhado para a plena compreensão do projeto, contendo,

por exemplo, planilhas de cálculo (tabelas com dados de trecho a trecho das vias e das galerias com dimensões, tempos de concentração, coeficientes, vazões, cotas, velocidades, etc.) e as hipóteses de cálculo utilizadas nas estruturas hidráulicas (por exemplo, método adotado, equações, coeficiente de escoamento superficial, tempo ou período de retorno, capacidade de escoamento das vias, etc.).

Observações

Indicar no Memorial de Drenagem o tipo de revestimento das vias, que deve ser o mesmo indicado no quadro denominado “Descrição do Sistema Viário” do Memorial Descritivo e Justificativo do Empreendimento (**Anexo 9**).

É necessário Memorial de Drenagem para qualquer loteamento ou condomínio, mesmo, por exemplo, para projetos em áreas pequenas, com pouca contribuição externa, que eventualmente só indiquem escoamento superficial pelas vias, de forma, nesse caso, a demonstrar que as vias têm capacidade para comportar as vazões de projeto calculadas.

Em função da complexidade do projeto referente à, por exemplo, declividade e tipo de solo, poderão ser solicitadas informações técnicas complementares.

F. Indicação de tanques ou reservatórios de retenção. (vide detalhamento no **item 12 do Projeto Urbanístico**).

G. Indicação de lagoas de retenção. (vide detalhamento no **item 13 do Projeto Urbanístico**).

14. Carta de Diretrizes do Órgão Responsável pelos Sistemas de Abastecimento de Água e de Coleta de Esgotos

Esta Carta de Diretrizes deverá:

1. Certificar a **existência de rede pública de água**, com vazão suficiente para abastecimento do empreendimento no ponto de interligação, bem como a existência de rede coletora de esgotos, com capacidade de receber todo o efluente gerado no empreendimento;
2. Existindo rede pública para cada sistema, **identificar**, por meio de croqui, os **pontos de interligação, tanto na rede pública, como na rede interna** do empreendimento e a distância entre eles;
3. Explicitar a responsabilidade pela implantação das redes internas e de suas interligações aos sistemas públicos existentes, se pelo empreendedor ou pelo órgão público;
4. Existindo rede pública de esgotos, informar se os efluentes coletados serão encaminhados para uma estação de tratamento, identificando qual. Informar se a ETE está ou não implantada. Se estiver em implantação, informar em que fase se encontra, bem como a data prevista para sua conclusão. Caso o município não trate seus esgotos, informar se existe Termo de Ajustamento de Conduta – TAC – firmado entre o órgão responsável pelo sistema de esgotos do município e a CETESB, ou entre o órgão responsável pelo sistema de esgotos do município e o Ministério Público que contemple o atendimento do empreendimento em questão;
5. Na inexistência de sistema público de tratamento de efluentes, explicitar a responsabilidade pela implantação e operação do sistema isolado, até que seja transferida formalmente esta responsabilidade.
6. Informar, também, se o empreendimento se encontra situado em área de drenagem de manancial de captação de águas do município. Caso positivo, esclarecer a posição relativa do mesmo (montante ou jusante) e a distância com relação ao ponto de captação, e se a implantação do empreendimento irá afetar a mesma.

15. Projeto Básico do Sistema de Tratamento de Esgotos

O Projeto do sistema de tratamento de esgotos do empreendimento deverá compreender, no mínimo, os seguintes elementos:

I – Memorial Descritivo e Justificativo, contendo:

- População de projeto, devidamente justificada, para a Estação Elevatória de Esgotos - EEE e Estação de Tratamento de Esgotos - ETE – projetada;
- Os parâmetros de dimensionamento adotados devidamente justificados (contribuição per capita, taxa de infiltração na rede, carga orgânica, etc.). A vazão de tratamento deverá ser aquela efetivamente gerada no empreendimento, ou seja, compatível com a vazão adotada para o dimensionamento da rede coletora;
- Dimensionamento de todas as unidades do sistema de tratamento, incluindo a seleção dos parâmetros, sendo que a fixação de seus valores deverá ser devidamente justificada;
- Relação e especificação de materiais e equipamentos da EEE e ETE.

II – Sondagens de Reconhecimento da Natureza do Terreno e do Nível do Lençol Freático da Área Selecionada para Implantação da ETE

Os laudos das investigações geológico-geotécnicas devem ser apresentados em papel timbrado das empresas/técnicos responsáveis, com nome, assinatura e registro no CREA do técnico responsável. Deverão ser atendidas as normas técnicas específicas para cada ensaio.

a) Sondagem de simples reconhecimento à percussão: recomendadas a sua execução na área da ETE e EEE, em profundidade e quantidade suficientes às necessidades das obras. Deverá ser realizada conforme os critérios das normas **NBR 6.484**;

b) Sondagem a trado: recomendada a sua execução na diretriz das obras. Deverá ser realizada conforme os critérios da norma **NBR 9.603**.

III – Peças gráficas (quando necessário), relativas a:

1. Localização geográfica do local de implantação da ETE, especificando num raio de 1.000 m, os lotes e edificações previstos e existentes, o corpo d'água receptor e a direção predominantes dos ventos;
2. Layout geral de implantação da ETE sobre levantamento planialtimétrico da área selecionada para construção da mesma, em escala adequada (mínima

- 1:1.000) e curvas de nível de metro em metro;
3. Plantas, cortes e detalhes de todas as unidades que compõem a ETE.
 4. Perfil hidráulico do sistema de tratamento de esgoto, desde a chegada do esgoto bruto à ETE até a disposição do efluente final tratado. Devem ser indicadas as cotas do terreno

IV – Avaliação do Impacto do Lançamento dos Esgotos Tratados no Corpo Receptor, contendo:

- Identificação do corpo d'água receptor, citando nome e sua classificação legal;
- Condições sanitárias atuais, apresentando características físico-químicas e bacteriológicas (no mínimo: DBO/DQO, OD e nº de coliformes fecais para corpos d'água correntes, acrescentando séries de Nitrogênio e Fósforo para água represada) e principais usos do corpo receptor à jusante do ponto de lançamento;
- Características físico-químicas e bacteriológicas do efluente tratado esperado (no mínimo, DBO/DQO, OD e nº de coliformes);
- Estudo de diluição dos esgotos tratados e de autodepuração no corpo receptor demonstrando a preservação da qualidade das águas de acordo com a sua classificação.

V – Descrição Detalhada da Coleta, Transporte e Disposição Final do Lodo:

1. Caso seja aplicado no solo, justificar a disponibilidade de área, e apresentar projeto completo seguindo o critério para projeto e operação previsto na **Norma CETESB P4.230 e Resolução Conama 375**, de 29/08/2006;
2. b) No caso de disposição em aterro sanitário municipal, apresentar documentação de aceitação da Prefeitura ou órgão competente responsável pela operação;
3. c) Para encaminhamento a uma ETE existente, apresentar termo de anuência do recebimento pelo responsável pela operação.

VI – Definição e Declaração de Anuência do Responsável pela Operação e Manutenção do Sistema de Tratamento de Esgoto.

Os efluentes das estações de tratamento a serem lançados em corpos d'água deverão atender ao disposto no Art. 18º combinado com os artigos 11º, 12º ou 13º do Regulamento da **LF997/76**, aprovado pelo Decreto nº 8.468/76 e Resolução **Conama 357/05**, alterada pela Resolução **Conama 430/2011**.

O projeto da ETE deverá conter as unidades de remoção de sólidos grosseiros, de material arenoso e de medição de vazão afluente, dimensionadas para a vazão máxima e de conformidade ao especificado em Normas ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – ou Normas da CETESB. A não implantação dessas

unidades deverá ser tecnicamente justificada.

O projeto hidráulico das estações elevatórias de esgotos sanitários - EEE – quando necessário, deverá ser elaborado conforme recomendações da **NBR 12.208** da ABNT.

No caso de infiltração de efluentes de estações de tratamento, deverão ser apresentados os perfis de solo e testes necessários, nos locais de implantação dos sistemas de tratamento e disposição de esgotos, conforme solução adotada.

Os testes de infiltração, quando necessários, deverão ser efetuados conforme critérios da **NBR 7.229/93** ou **NBR 13.969/97** da ABNT.

As soluções propostas para ETE e EEE deverão considerar o raio de impacto ambiental das mesmas, em termos de emissão de ruído, de substâncias odoríferas e de aerossóis, devendo ser previstas medidas mitigadoras ou dispositivos de controle que evitem tais situações.

16. Ensaios de Infiltração e Determinação do Nível do Lençol Freático

Os ensaios de infiltração e as sondagens para determinação do nível de lençol freático têm por finalidade caracterizar o subsolo do empreendimento com respeito à infiltração de efluentes líquidos.

Por meio do ensaio de infiltração preconizado pela **NBR 13.969/97**, determina-se a taxa máxima de aplicação diária em m^3/m^2 dia. Esse parâmetro é utilizado no dimensionamento de sumidouros e valas de infiltração. É aceito, também, o teste de infiltração, segundo a metodologia da **NBR 7229/93** da ABNT, que determina a capacidade de infiltração do terreno, expressa em l/m^2 dia.

As sondagens, de natureza geomecânica, objetivam, entre outros, pesquisar, até uma certa profundidade, a ocorrência ou não do lençol freático, informação importante no estabelecimento da profundidade máxima de sumidouros e valas de infiltração. De acordo com a **NBR 13.969/97**, a base de sumidouros e valas distam, no mínimo, 1,50 m do nível máximo do lençol freático.

As sondagens deverão ser em número e profundidade necessárias para permitir a definição das camadas tipicamente iguais do subsolo e o nível do lençol freático.

Caberá ao responsável técnico, pelo parecer, executar as quantidades e profundidades de sondagens e de ensaios de infiltração que julgar necessário e suficiente para obter e comprovar a profundidade e distribuição das camadas do subsolo, as condições hidrogeológicas necessárias para o projeto e a taxa de percolação que será utilizada para infiltração dos efluentes no solo.

Serão de fundamental importância para definição das profundidades e localização das sondagens e ensaios de infiltração, a consulta de mapas geológicos, inspeção ao local e o conhecimento do levantamento topográfico e projeto de terraplenagem.

Os ensaios de infiltração e sondagens deverão ser realizados em áreas ocupáveis do empreendimento (lotes e áreas institucionais), seguindo, no mínimo, os critérios abaixo:

1. As sondagens e ensaios de infiltração deverão ser executados em locais distintos do terreno, procurando caracterizar devidamente o subsolo de toda a área ocupável;
2. O número de pontos de sondagens e de ensaios de infiltração será, no mínimo, igual a 3 (três) quando a área ocupável do terreno for igual ou inferior a 20.000 m^2 ;
3. O número de pontos de sondagens e de teste de ensaios será, no mínimo,

igual a 6 (seis) quando a área ocupável do terreno for superior a 20.000 m² e inferior a 100.000 m²;

4. Quando as áreas ocupáveis forem superiores a 100.000 m², o número mínimo de pontos de sondagens e de ensaios de infiltração será de 6 (seis) a cada 100.000 m², valendo para a parte remanescente os critérios "b" e "c".

Por exemplo:

- se a área ocupada for igual a 110.000 m², serão necessários 9 (nove) pontos 6 (seis) para 100.000 m² e 3 (três) para a parte remanescente igual a 10.000 m²);
- se a área ocupada for 330.000 m², serão necessários 24 (vinte e quatro) pontos, 6 (seis) para cada 100.000 m² e 6 (seis) para a parte remanescente igual a 30.000 m²).

Os resultados obtidos deverão ser apresentados em um relatório contendo também a descrição dos serviços efetuados, com fotos, a planta com a locação dos pontos estudados e os perfis de cada um, bem como a interpretação e a conclusão desses resultados.

17. Projeto do Sistema de Abastecimento de Água Potável

O projeto de abastecimento de água a ser apresentado à SABESP deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos:

- a) Memória de cálculo;
- b) Planilha de cálculo da rede;
- c) Planta geral de implantação nas escalas 1:2.000 a 1:500, formato A1, com curvas de nível de 5 em 5 m, baseadas em RN (Referência de Nível) oficial, contendo o traçado da rede de distribuição até o ponto de interligação com a rede pública, indicando o material, diâmetro, extensão, numeração dos nós e respectivas características;
- d) No caso de sistemas isolados, além do projeto da rede de distribuição, apresentar projetos e desenhos da captação, adução, reservação, estações elevatórias, estação de tratamento de água, etc., em nível de projeto básico (conforme a definição de projeto básico que consta do inciso IX do Artigo 6º da **LF8666/93**);
- e) Relação de materiais - relação detalhada de todos os materiais (tubos, conexões, registros, etc.) com as respectivas quantidades e especificações;
- f) Cronograma de obras e serviços.
 - i) Os projetos do sistema de abastecimento de água deverão obedecer às seguintes normas: **NBR 12211** a **NBR 12218** da ABNT, no que couber.
 - ii) Para o desenvolvimento dos projetos deverão ser observadas, além das normas acima, as normas internas da SABESP – a serem fornecidas pelas Unidades de Negócio da SABESP quando da solicitação de Carta de Diretrizes, a saber:
 - Municípios do Interior e Litoral: “Caderno Técnico para a Elaboração de Empreendimentos Imobiliários e Habitacionais”;
 - Região Metropolitana de São Paulo: “Roteiro para apresentação de projetos básicos de sistema de abastecimento de água potável”.

O projeto da ETA para apresentação à CETESB deverá contemplar, além das exigências feitas pela SABESP:

- a unidade de tratamento de resíduos sólidos gerados na ETA e o local de disposição dos mesmos com respectiva anuência do responsável pelo recebimento; e
- o Responsável pela operação do sistema de tratamento de água com respectivo Termo de anuência.

18. Projeto do Sistema de Coleta e Afastamento de Esgoto Sanitário

O projeto do sistema de coleta e afastamento do esgoto sanitário, a ser apresentado à SABESP, deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos:

- a) Memória de cálculo;
- b) Planilha de cálculo da rede;
- c) Planta geral de implantação nas escalas 1:2.000 a 1:500, formato A.1, com curvas de nível de 5 em 5 m, baseadas em RN (Referência de Nível) oficial, contendo o traçado da rede coletora até o ponto de interligação com a rede pública, ou outro ponto final de lançamento, indicando o material, diâmetro, extensão, declividade, cotas e profundidades das singulares e o sentido do escoamento;
- d) No caso de sistemas isolados, além do projeto da rede coletora, apresentar projetos e desenhos do coletor tronco, emissários, estações elevatórias, estação de tratamento e disposição final dos esgotos, em nível de projeto básico;
- e) Estimativa de materiais - relação detalhada de todos os materiais (tubos, conexões, registros, etc.) com as respectivas quantidades e especificações;
- f) Cronograma de obras e serviços.
 - i) Os projetos do sistema de esgotos sanitários deverão obedecer às seguintes normas: **NBR 8160, 7229, 13969, 9648, 9649, 12207, 12208 e 12209.**
 - ii) Para o desenvolvimento dos projetos deverão ser observadas, além das normas acima, as normas internas da SABESP, a serem fornecidas pelas Unidades de Negócio da SABESP quando da solicitação de Carta de Diretrizes, a saber:
 - Municípios do Interior e Litoral: “Caderno Técnico para a Elaboração de Empreendimentos Imobiliários e Habitacionais”;
 - Região Metropolitana de São Paulo: “Roteiro para apresentação de projetos básicos de sistema de abastecimento de água potável”.

19. Laudo Técnico - Recurso Naturais

O Laudo técnico deverá conter a descrição, caracterização e quantificação de toda a vegetação nativa, vegetação exótica, árvores isoladas nativas e exóticas (espécimes vivas, mortas e não identificadas), áreas de pastagens, cultivos, Áreas de Preservação Permanentes - APPs, edificações, acessos, área de várzea e outras ocupações da propriedade objeto de análise.

O Laudo técnico deverá ser elaborado por profissional habilitado com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART.

Para classificação da vegetação pertencente ao Bioma Mata Atlântica, observar a Resolução **Conama 10/93**, Resolução **Conama 01/94**, Resolução Conjunta **SMA/IBAMA/SP 01/94**, Resolução **Conama 07/96** e Resolução **Conama 417/09** (classificação da vegetação de restinga, quando aplicável).

Para a classificação do Bioma Cerrado, observar a **Resolução SMA 64/09**.

Para árvores nativas isoladas, observar a **Decisão de Diretoria 067/2021** e a **Resolução SMA 07/17**, alterada pelas Resoluções **SMA 20/17** e **SMA 206/18**.

Para identificação e delimitação das Áreas de Preservação Permanente – APP, observar o que dispõe **LF12651/12**.

Deverá conter, também, uma análise sobre a importância da vegetação existente na gleba, frente a outros maciços próximos e de maior porte, visando à identificação de corredores ecológicos e identificação de medidas para a sua preservação.

Deverá conter, ainda, relatório fotográfico atualizado da área, evidenciando a vegetação presente, córregos, nascentes, exemplares arbóreos isolados, vertentes naturais, áreas degradadas e processos erosivos instaurados (fotos antigas da gleba também poderão ser incluídas para evidenciar o histórico de ocupação da área).

Após a descrição de toda propriedade, avaliar e quantificar as intervenções pretendidas (supressão de vegetação, corte de árvores nativas isoladas - espécies vivas, mortas e não identificadas - e intervenção em APP) para implantação do futuro empreendimento habitacional.

Para isso, deverá observar as restrições ambientais impostas pela legislação ambiental. Para o Bioma Mata Atlântica, observar a **LF11428/06**, regulamentada pelo **DF6660/08**. Para o Bioma Cerrado, observar a **LE13550/09**. Para ambos os Biomas, observar também as restrições estabelecidas pela **Resolução SIMA 08/2020**.

Se para a implantação do empreendimento houver necessidade de corte de árvores nativas isoladas, seguir as diretrizes da **Decisão de Diretoria 067/2021**.

Quanto às intervenções excepcionais em APP, observar o que dispõe a **LF12651/12**, como utilidade pública, interesse social e baixo impacto ambiental.

As áreas objeto de intervenção, deverão ser caracterizadas, identificadas e quantificadas, **de acordo com a Planta Urbanística Ambiental**.

Após definição das áreas de intervenção em APP, corte de árvores nativas isoladas (espécies vivas, mortas e não identificadas), e/ou supressão de vegetação nativa, deverão ser definidas as medidas de compensação ambiental. Para tanto, observar o que dispõe a **Resolução SMA 07/17**, alterada pela **Resolução SMA 20/17**, alterada pela Resoluções **SMA 20/17** e **206/18**, **SIMA 08/2020** e as legislações específicas de cada Bioma.

Para elaboração do Laudo Técnico consultar o procedimento disponível no site da CETESB: **Procedimento para Elaboração de Laudo Técnico (download do PDF)**.

Ressalta-se que, juntamente com o Laudo Técnico, deverá ser entregue o Memorial de Caracterização do Empreendimento - MCE Florestal.

20. Laudo de Fauna Silvestre e/ou Laudo de Avaliação de Vulnerabilidade para Febre Maculosa (quando for o caso)

20.1 Laudo de Fauna

Apresentar **Laudo de Fauna Silvestre** elaborado por profissional habilitado, seguindo o determinado pela **Decisão de Diretoria 167/2015/C**. Observar a linha de corte estabelecida pela norma citada.

Quando detectada a presença de primatas debilitados ou mortos em campo, na área de influência do empreendimento, a equipe técnica deverá acionar a Vigilância Epidemiológica do Município.

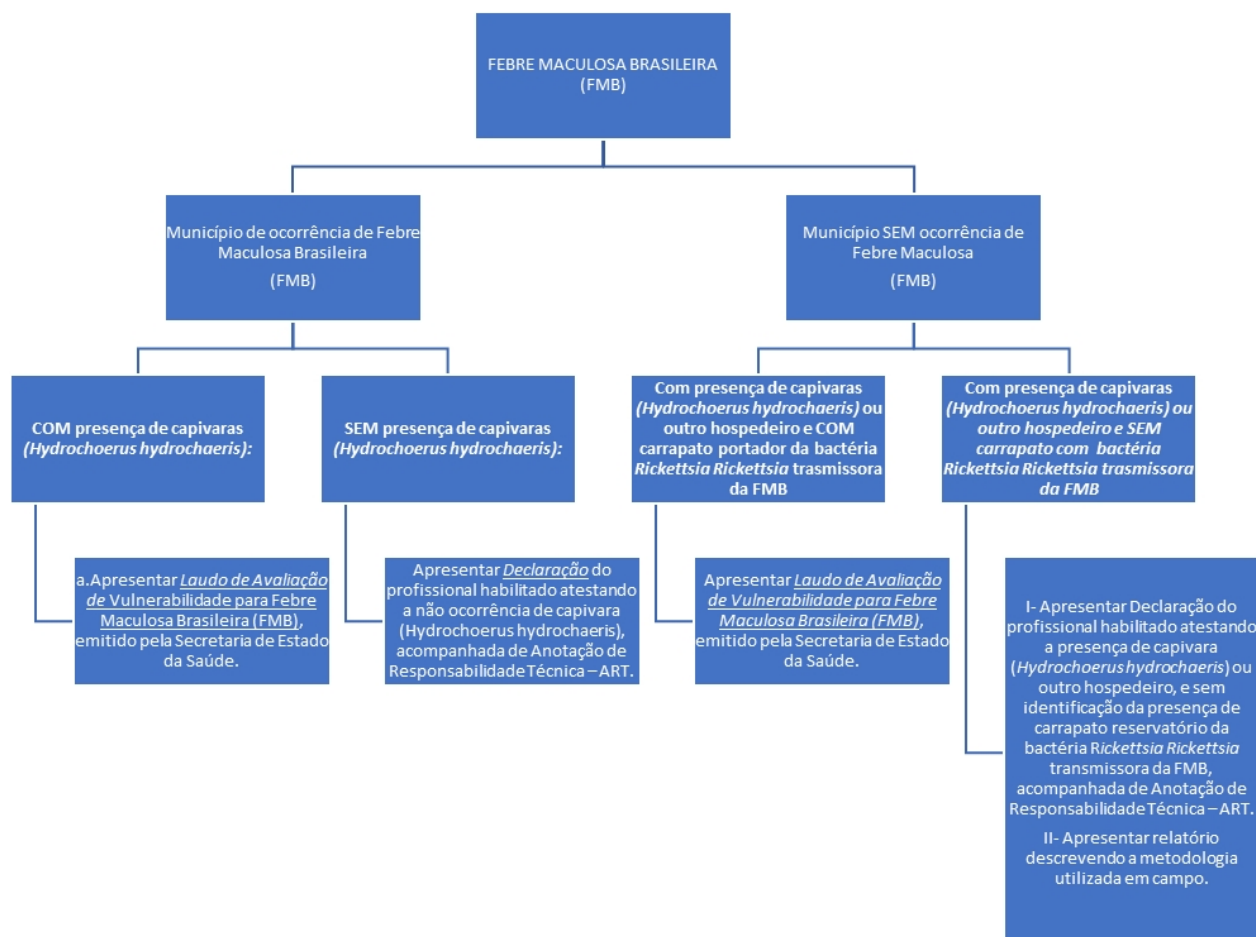
20.2 Laudo de Avaliação de Vulnerabilidade para Febre Maculosa

- I. Para os empreendimentos implantados em município de ocorrência de Febre Maculosa Brasileira (FMB), apresentar:
 - a. **Com presença de capivaras (*Hydrochoerus hydrochaeris*):** Apresentar Laudo de Avaliação de Vulnerabilidade para Febre Maculosa Brasileira (FMB), emitido pela Secretaria de Estado da Saúde.
 - b. **Sem presença de capivaras (*Hydrochoerus hydrochaeris*):** Apresentar Declaração do profissional habilitado atestando a não ocorrência de capivara (*Hydrochoerus hydrochaeris*), acompanhada de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART.

- II. Para os empreendimentos implantados em município SEM ocorrência de Febre Maculosa Brasileira (FMB) e COM presença capivaras (*Hydrochoerus hydrochaeris*) ou outro hospedeiro, apresentar:
 - a. **Com presença de capivaras (*Hydrochoerus hydrochaeris*) ou outro Hospedeiro (exemplo cavalo) e COM** carrapato portador da **bactéria *Rickettsia Rickettsia*, transmissora da FMB:** Apresentar Laudo de Avaliação de Vulnerabilidade para Febre Maculosa Brasileira (FMB), emitido pela Secretaria de Estado da Saúde.
 - b. **Com presença de capivaras (*Hydrochoerus hydrochaeris*) ou outro Hospedeiro e SEM** carrapato portador da **bactéria *Rickettsia Rickettsia* transmissora da FMB:** Apresentar a Declaração do profissional habilitado atestando a presença de capivara (*Hydrochoerus hydrochaeris*) ou outro hospedeiro, e sem identificação da presença de carrapato reservatório da bactéria *Rickettsia Rickettsia*

transmissora da FMB , acompanhada de Anotação de Responsabilidade Técnica –ART. Apresentar também relatório descrevendo a metodologia utilizada em campo.

Observações: A apresentação do Laudo de Vulnerabilidade para FMB é **independente** do Laudo de Fauna estabelecido pela **Decisão de Diretoria 167/2015/C**.



21. Planta Urbanística Ambiental

- **Planta do projeto urbanístico georreferenciada** (UTM) e identificação do Datum, com a identificação, demarcação e quantificação de toda a vegetação nativa, vegetação exótica, árvores isoladas nativas e exóticas (espécies vivas, mortas e não identificadas), áreas de pastagens, cultivos, Áreas de Preservação Permanentes - APPs, edificações, acessos, área de várzea e outras ocupações da propriedade objeto de análise.
- Identificar e quantificar a vegetação nativa presente na propriedade e também a vegetação nativa e exótica (espécies vivas, mortas e não identificadas) a ser suprimida necessária para implantação do empreendimento, observando a Resolução **SIMA 80/2020** e a legislação de cada Bioma.
- Identificar e quantificar as intervenções em APP necessárias para implantação do empreendimento, desde que passíveis de autorização, conforme a **LF12651/12** e tecnicamente justificadas, enquadradas como utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental.
- Identificar e localizar em planta as espécies arbóreas nativas e exóticas isoladas existentes na área, indicando as espécies especialmente protegidas (espécies imunes de corte, patrimônio ambiental ou ameaçadas de extinção). Para os exemplares objeto de corte, atentar para as orientações da Decisão de **Decisão de Diretoria 067/2021**.
- Indicar e quantificar as áreas verdes e as áreas permeáveis no projeto urbanístico ambiental, de modo a atender a Resolução **SIMA 80/2020**. Todas as áreas de preservação permanente que não forem objeto das intervenções citadas acima, deverão estar incluídas na área verde do empreendimento.
- Especificar e quantificar as áreas ocupadas por taludes, de modo a demonstrar que não estão computadas como área permeável. Os taludes podem estar inseridos na área verde, lote, sistema viário, sistema de lazer e área institucional. Porém, a área ocupada pelo talude não poderá ser computada como área permeável.
- Indicar as medidas necessárias para adequar as linhas de escoamento natural, tomando-se cuidados especiais nos pontos de mudança de direção do escoamento das águas pluviais, evitando-se rupturas remontantes a partir dos pontos de lançamentos, desmoronamentos, sulcos de erosão e assoreamento de corpos d'água.
- Indicar as tomadas das fotos do Laudo de Caracterização da Vegetação.
- Indicação das áreas de 1ª categoria para empreendimentos localizados em Área de Proteção aos Mananciais – APM, Área de Restrição à Ocupação – ARO, para as Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais - APRM.

- Indicação das zonas estabelecidas pelo **Decreto nº 49.215**, de 7 de dezembro de 2004, que define o Zoneamento Ecológico-Econômico do Setor do Litoral Norte (para empreendimentos localizados nos municípios de Caraguatatuba, Ilhabela, São Sebastião e Ubatuba).
- Indicação das zonas estabelecidas pelo **Decreto nº 58.996**, de 25 de março de 2013, que define o Zoneamento Ecológico-Econômico do Setor da Baixada Santista (para empreendimentos localizados nos municípios de Bertioga, Guarujá, Santos, São Vicente, Cubatão, Praia Grande, Mongaguá, Itanhaém e Peruíbe).
- Quadro de áreas com legenda e descrição do uso e ocupação do empreendimento e demais informações solicitadas acima.
- Apresentar quadro de áreas adicional para demonstrar a composição das áreas permeáveis em atendimento do ao artigo 6º e 7º , da Resolução **SIMA 80/2020** Não se deve confundir o quadro de áreas do Projeto Urbanístico, que não pode ser alterado em nenhuma hipótese, com o quadro de áreas do Projeto Urbanístico Ambiental, que pode ser adaptado de acordo com o projeto.
- Assinatura do profissional responsável com apresentação da respectiva ART.

Observação

- a) As áreas verdes do empreendimento são consideradas área permeáveis.
- b) Poderão compor as áreas permeáveis nos termos do artigo 5º e 6º da Resolução **SIMA 80/2020**, as áreas verdes, as áreas ajardinadas do sistema de lazer, equipamentos esportivos com superfície permeável, lagos e espelhos d'água, áreas de servidão administrativa, referentes às linhas de transmissão, gasodutos, oleodutos, e as porções de áreas institucionais destinadas a instalação de equipamentos públicos urbanos exclusivamente para captação de águas pluviais (bacias de contenção), desde que, seja garantida sua permeabilidade, respeitadas as condições estabelecidas na referida resolução, assim como, os limites de revegetação e demais orientações contidas na norma.
- c) Não serão consideradas para fins da composição das áreas permeáveis, as calçadas, áreas com pisos drenantes, rotatórias e canteiros centrais quando parte integrante do sistema viário e taludes.
- d) Os taludes oriundos de corte e aterro não serão computados como área permeáveis, mesmo que estejam em áreas verdes ou sistemas de lazer. Esses taludes, oriundos de movimentação de solo, não possuem a função de absorção de água, pelo contrário. Não pode ser considerado permeável, pois para garantir a coesão do solo, não se deve permitir a infiltração e dependendo do talude adotam-se algumas medidas de proteção, como um sistema de drenagem com canaletas de contenção e escadas de dissipação, projeção de nata de cimento, instalação de tela armada etc., de modo a evitar o seu escorregamento.

22. Projeto de Revegetação e Implantação das Áreas Verdes e dos sistemas de lazer

Apresentar Projeto Técnico, com espécies nativas da flora regional, com a finalidade de arborização urbana (revegetação), manutenção ou melhoria paisagística das áreas de preservação permanentes, áreas verdes e a parte do sistema de lazer utilizado para atendimento das áreas permeáveis, a serem constituídas no interior da gleba, acompanhado de cronograma de implantação. Estes projetos deverão ser elaborados por técnico habilitado, com a emissão da devida ART – Anotação de Responsabilidade Técnica.

É importante considerar no projeto a função da área verde e do sistema de lazer, propondo ideias que permitam a utilização desses espaços pela população local para os propósitos de recreação, lazer, bem como, melhoria da qualidade ambiental urbana, adaptação e resiliência às mudanças climáticas, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística.

O projeto técnico das áreas verdes e sistema de lazer deve contemplar:

- Arborização urbana, que além da função paisagística, sombreamento, reduzir efeitos de poluição, ruídos e temperatura, possa tornar o local agradável e bonito, valorizando o espaço urbano;
- Que permita atividades recreativas como caminhadas, corridas, jogo ao ar livre, piqueniques, atividades físicas e outros, com a implantação de bancos, trilhas, praças, parques e jardins;
- Melhore a qualidade do ar e da água;
- Abrigo à fauna silvestre;
- Instalação de equipamentos de lazer, para maior aproveitamento do espaço, criando áreas para encontro e integração social, como quadras esportivas, área pets e outros (sistema de lazer);
- Infraestruturas verdes e Soluções baseadas na Natureza de adaptação e resiliência às mudanças climáticas, especialmente àquelas relacionadas as chuvas extremas e às longas estiagens como os jardins de chuvas, biovaletas, lagos e alagados paisagísticos.

Para os efeitos desta Resolução, entende-se por:

- i. Soluções baseadas na Natureza (SbN) são ações inspiradas e apoiadas na natureza, econômicas, que proporcionam benefícios simultaneamente ambientais, sociais e econômicos e ajudam a construir resiliência para enfrentar os desafios relacionados a mudanças climáticas, disponibilidade de

recursos, qualidade ambiental e questões socioeconômicas em escalas diferentes e interconectadas. SbN trazem mais natureza e um número maior de elementos naturais para as cidades, paisagens rurais e marinhas, por meio de intervenções adaptadas localmente. SbN são ações para proteger, gerenciar de forma sustentável e restaurar ecossistemas naturais ou modificados, enquanto proporcionam bem-estar humano e benefícios da biodiversidade.

- ii. Infraestrutura Verde é uma Solução baseada na Natureza (SbN) de planejamento espacial e desenvolvimento territorial baseada na adoção de uma engenharia suave, trabalhando com a paisagem e se aproveitando dela para dar soluções multifuncionais verde-azul (vegetação – sistemas hídrico/drenagem), que incorporam a renovação e adaptação da infraestrutura existente, criando uma rede espaços livres, estrategicamente planejada, de áreas naturais e seminaturais com outras características ambientais projetadas e gerenciadas para fornecer uma ampla gama de serviços ecossistêmicos em ambientes urbanos e rurais.

Sugestão de consulta: Catálogo Brasileiro de Soluções baseadas na Natureza. Observatório de Inovações para Cidades Sustentáveis. [Centro de Gestão e Estudos Estratégicos (CGEE)]. CITInova - Ministério da Ciência, Tecnologia e Inovação (MCTI). Disponível em <<https://catalogo-sbn-oics.cgee.org.br/>>

Importante:

- Consultar a Resolução **SIMA 80/2020** para a elaboração do projeto e para atendimento das áreas permeáveis;
- Deverão ser apresentados, quando necessário, projetos específicos para contenção/estabilização de áreas degradadas e/ou com indícios de fragilidade geotécnica;
- Caso já exista vegetação florestal nestas áreas, será dispensada a apresentação do projeto. Se necessário, deverá ser apresentada proposta de enriquecimento da vegetação existente.
- O projeto de revegetação do sistema de lazer, caso o mesmo seja computado para fins de atendimento dos percentuais das áreas permeáveis, deve considerar o seu aproveitamento pela população residente, de acordo com o previsto na Resolução **SIMA 80/2020**.

23. Instruções gerais do DAEE – Departamento de Águas e Energia Elétrica

Os recursos hídricos superficiais e subterrâneos são bens públicos que todos têm direito ao acesso e utilização. Cabe ao Poder Público controlar e administrar esse uso, de maneira a atender todas as necessidades de forma sustentável.

O presente anexo tem objetivo de orientar o interessado para apresentação da documentação a ser protocolado no GRAPROHAB e destinado ao DAEE.

A - Declaração sobre Viabilidade de Implantação de Empreendimento – DVI

A implantação de qualquer empreendimento (obras, serviços ou conjunto de obras e serviços) em fase de planejamento ou projeto, que demande a utilização de recursos hídricos (superficiais ou subterrâneos), depende de prévia manifestação do DAEE quanto à sua viabilidade. Esta manifestação é a emissão da **Declaração sobre Viabilidade de Implantação de Empreendimento – DVI** pelo DAEE.

A1 – Como solicitar DVI

Antes de iniciar o preenchimento de solicitação da DVI, o interessado deve observar as legislações referente aos recursos hídricos constantes nas Portarias DAEE e nas Instruções Técnicas (IT-DPO), que podem sofrer alterações. As legislações estão disponíveis no sítio do **DAEE** na Internet, no item **“Outorgas”**.

O interessado deve solicitar DVI através **Sistema de Outorga Eletrônica – SOE**, disponível no sítio do DAEE na Internet.

No requerimento devem ser relacionados todos os usos, interferências e serviços nos recursos hídricos que viabilizará a implantação do projeto do futuro empreendimento em uma única solicitação no SOE.

- Os empreendimentos habitacionais urbanos podem apresentar diversos tipos de usos e interferências nos recursos hídricos, como captação superficial, captação subterrânea (através de poço tubular profundo), lançamento de efluentes em curso d'água, canalização, retificação, travessia; desassoreamento e proteção de álveo.
- Não são considerados como usos em recursos hídricos o abastecimento e lançamento de efluentes através da rede pública e disposições finais de águas pluviais (projetos de microdrenagem).
- Caso não haja utilização ou interferência nos recursos hídricos no empreendimento, não há necessidade de solicitar DVI e nem protocolar documentação destinado ao DAEE no GRAPROHAB.

Importante:

Durante o preenchimento do requerimento, no quadro referente à **“dados do local do uso/interferência”**, especificamente no campo **“caracterização do local do uso/interferência”**, o requerente deve selecionar a opção **“Empreendimento GRAPROHAB”**:

DADOS DO LOCAL DO USO/INTERFERÊNCIA

Informe o nome do local do uso/interferência *
Exemplo: Fazenda São João, Sítio São João, Indústrias São João

Loteamento Vila Marajoara

Local onde se encontra *
Área Urbana

Natureza do local do uso/interferência *
Privado

Caracterização do local do uso/interferência *

- ✓ -
- Usuário particular ou empreendimento privado
- Loteamento habitacional privado
- Empreendimento GRAPROHAB**
- Empreendimento GRAPROHAB - Lic. Ambiental
- Empreendimento público
- Empreendimento para Abastecimento Público/Esgotamento Sanitário

* O endereço DEVE ser no estado de São Paulo.
Caso o endereço não possua CEP, informe o CEP do município.

CEP * (caso não exista informe o do município)

No final do processo de preenchimento do requerimento, o interessado deve enviar por intermédio do SOE, a documentação indicada no item **2.9-E** deste manual (**Relação de Documentos por Órgão - DAEE**).

Observação importante: O interessado terá **prazo de até 30 dias** a contar da data da solicitação no SOE para protocolar a documentação relativa ao DAEE no GRAPROHAB.

A2 - Como solicitar DVI para empreendimento sujeito à obtenção do Licenciamento Ambiental Prévia com Avaliação de Impacto Ambiental (EIA/RIMA ou RAP).

No caso específico de empreendimento habitacional sujeito ao Licenciamento Ambiental Prévia com Avaliação de Impacto Ambiental (EIA/RIMA ou RAP) da CETESB (item **2.9-C.31** deste manual (Relação de Documentos por Órgão - CETESB)), o interessado deve requerer DVI, conforme o procedimento descrito no item A1 deste anexo.

Importante:

Durante o preenchimento do requerimento, no quadro referente ao “**dados do local do uso/interferência**”, especificamente no campo “**caracterização do local do uso/interferência**”, o requerente deve selecionar a opção “**Empreendimento GRAPROHAB - Lic. Ambiental**”:

DADOS DO LOCAL DO USO/INTERFERÊNCIA

Informe o nome do local do uso/interferência *
Exemplo: Fazenda São João, Sítio São João, Indústrias São João

?

Local onde se encontra * Natureza do local do uso/interferência *

? ?

Caracterização do local do uso/interferência *

✓ -

Usuário particular ou empreendimento privado

Loteamento habitacional privado

Empreendimento GRAPROHAB

Empreendimento GRAPROHAB - Lic. Ambiental

Empreendimento público

Empreendimento para Abastecimento Público/Esgotamento Sanitário

* O endereço DEVE ser no estado de São Paulo.
Caso o endereço não possua CEP, informe o CEP do município.

CEP * (caso não exista informe o do município)

?

Legenda * Número

Ao concluir a análise da solicitação, o DAEE emitirá, se deferido, a DVI do empreendimento habitacional.

Somente **após a emissão da DVI pelo DAEE** e da **Licença Ambiental Prévia pela CETESB**, o interessado pode requerer o Certificado de Aprovação do GRAPROHAB.

A3 – Entrega da documentação no GRAPROHAB

Para cada empreendimento habitacional, o interessado deve protocolar no GRAPROHAB, a documentação indicada no item **2.9-E** deste manual (Relação de Documentos por Órgão - DAEE).

A4 – Análise da documentação e apresentação do voto no colegiado do GRAPROHAB

Após a análise da documentação, o DAEE manifestará no colegiado do GRAPROHAB, por meio de voto, favorável ou não, pela implantação do projeto habitacional:

- Se favorável, voto de aprovação.
- Se desfavorável, voto de exigência técnica ou seu indeferimento.

- A Declaração sobre Viabilidade de Implantação de Empreendimento – DVI não confere ao empreendedor a outorga de direito de uso ou interferência dos recursos hídricos.
- O DAEE emitirá DVI após a aprovação do empreendimento pelos membros do colegiado GRAPROHAB.
- O prazo de validade da DVI é de até 2 (dois) anos.

A5 – Exigência Técnica

O interessado deve atender integralmente as exigências técnicas constante no voto proferido pelo DAEE.

- Toda documentação protocolado no GRAPROHAB deverá estar acompanhado no seu formato digital, gravado em mídia pen drive.
- Se da nova análise da documentação protocolado é novamente desfavorável, o DAEE emitirá o voto de indeferimento no colegiado do GRAPROHAB.

A6 – Reabertura

Após o DAEE manifestar com voto de indeferimento no Colegiado do GRAPROHAB, o interessado pode solicitar a reabertura do protocolo e deve atender as exigências que constam no respectivo voto.

Se a solicitação de reabertura do protocolo foi motivado pelo voto de indeferimento por outros membros do Colegiado do GRAPROHAB, e o DAEE emitiu voto favorável ao empreendimento, o interessado deve protocolar no GRAPROHAB, os documentos que sofreram alterações em relação aos que foram encaminhados anteriormente ao DAEE, acompanhado de uma declaração com

indicações das referidas modificações.

Caso não haja alterações na documentação apresentado previamente, o interessado deverá apresentar uma declaração, atestando tal fato.

- Se o interessado desistir de qualquer uso ou interferência requeridos na solicitação da DVI, deverá encaminhar um Ofício com a justificativa da desistência.
- No caso de alterações ou acréscimo dos usos e interferência aprovados pelo DAEE no Colegiado, o interessado deverá seguir os procedimentos descritos anteriormente neste anexo para solicitação de nova DVI com as respectivas alterações.
- Toda documentação protocolado no GRAPROHAB deverá estar acompanhado do **Anexo 4** deste manual (Requerimento de Reabertura).
- Toda documentação protocolado no GRAPROHAB deverá estar acompanhado no seu formato digital, gravado em mídia pen drive.

Após a análise da documentação, o DAEE manifestará no colegiado do GRAPROHAB, por meio de voto: favorável, com apresentação de manutenção voto anterior ou voto de aprovação; ou desfavorável, com voto de exigência técnica ou seu indeferimento.

A7 – Substituição da documentação por exigência técnica de outros órgãos do colegiado

O interessado deverá protocolar no GRAPROHAB, documentos que sofreram alterações aos que foram encaminhados anteriormente ao DAEE, em função da exigência técnica de outros órgãos do colegiado. A documentação deverá estar acompanhada de uma declaração do interessado, com explicações das modificações em relação aos que foram protocolados anteriormente do GRAPROHAB.

- Se o interessado desistir de qualquer uso ou interferência requeridos na solicitação da DVI, deverá encaminhar um Ofício com a justificativa da desistência.
- No caso de alterações ou acréscimo dos usos e interferência aprovados pelo DAEE no Colegiado, o interessado deverá seguir os procedimentos descritos anteriormente neste anexo para solicitação de nova DVI com as respectivas alterações.
- Toda documentação protocolado no GRAPROHAB deverá estar acompanhado no seu formato digital, gravado em mídia pen drive.

Após a análise da documentação, o DAEE manifestará no colegiado do GRAPROHAB, por meio de voto: favorável, com apresentação de manutenção voto

anterior ou voto de aprovação; ou desfavorável, com voto de exigência técnica ou seu indeferimento.

A8 – Projeto Modificativo

O interessado deverá protocolar no GRAPROHAB, documentos que sofreram alterações em relação aos que foram encaminhados anteriormente ao DAEE e embasaram na aprovação do empreendimento.

A documentação deverá estar acompanhada de uma declaração do interessado, com explicações das modificações em relação aos que foram apresentados anteriormente no GRAPROHAB.

Caso não haja alterações em relação à documentação apresentado previamente, o interessado deverá apresentar uma declaração, atestando tal fato.

- Se o empreendedor não iniciou a implantação do empreendimento habitacional e não houve alteração nos usos e interferências em recursos hídricos deferidos pelo DAEE, mas DVI está vencida, o interessado deverá requerer nova DVI antes de protocolar a solicitação de aprovação do projeto modificativo no GRAPROHAB.
- No caso de alterações ou acréscimo dos usos e interferência aprovados pelo DAEE no Colegiado, o interessado deve seguir os procedimentos descritos anteriormente neste anexo para solicitação de nova DVI.
- Toda documentação protocolado no GRAPROHAB deverá estar acompanhado no seu formato digital, gravado em mídia pen drive.

B - Autorização de execução de poço tubular, de direito de uso ou interferência em recursos hídricos.

Somente após a emissão do Certificado de Aprovação do GRAPROHAB, o responsável pelo empreendimento habitacional deverá solicitar ao DAEE a outorga (ou a sua dispensa) de direito de uso ou interferência em recursos hídricos; ou autorização de execução de obra para perfuração do poço tubular.

24. Municípios Inseridos em Áreas de Proteção Ambiental – APAs

Consultar o site da Fundação Florestal ou Datageo (Sistema Ambiental Paulista) para verificar a existência de APAs Estaduais no local do empreendimento.

<http://www.fflorestal.sp.gov.br/>

<http://datageo.ambiente.sp.gov.br/>

Consultar o site do Instituto Chico Mendes para verificar a existência de APAs Federais.

<http://www.icmbio.gov.br/>

Consultar a Prefeitura no caso de APAs Municipais.

25. Municípios que Abrangem Áreas de Proteção aos Mananciais – APMs

Consultar o site Datageo (Sistema Ambiental Paulista), ou SigRH (Sistema Integrado de Gerenciamento de Recursos Hídricos do Estado de São Paulo) para consultar se o empreendimento abrange as Áreas de Proteção aos Mananciais.

<http://datageo.ambiente.sp.gov.br/>

<http://www.sigrh.sp.gov.br/>

26. Municípios Atendidos pela SABESP

Lista completa disponível no site da empresa:

www.sabesp.com.br

27. Biblioteca Digital Online

Acesse a listagem online com descrições e ferramenta de busca

3. Declaração de Não Enquadramento (dispensa)

3.1 Definições Legais

O projeto que não se enquadra nos critérios de análise definidos nos termos do **artigo 8º do D66960/2022** pode, de forma facultativa, obter a manifestação do GRAPROHAB, nos termos do Parágrafo Único do artigo 8º:

Artigo 8º - Submetem-se obrigatoriamente à análise do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais - GRAPROHAB, para fim de emissão de Certificado de Aprovação, os projetos:

I - de loteamentos para fins habitacionais;

II - de desmembramentos para fins habitacionais que resultem em mais de 10 (dez) lotes não servidos por equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável e energia elétrica pública;

III - habitacionais de condomínios edifícios que se enquadrem em uma das seguintes situações:

a) condomínios horizontais com mais de 200 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00 m² ;

b) condomínios verticais com mais de 800 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00 m² ;

c) condomínios mistos (horizontais e verticais) com mais de 350 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00 m² ;

d) condomínios horizontais, verticais ou mistos localizados em área especialmente protegida pela legislação ambiental com área de terreno igual ou superior a 10.000,00 m² ;

e) condomínios horizontais, verticais ou mistos a serem implantados em áreas não servidas por equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável e energia elétrica pública.

Parágrafo único - Os projetos de empreendimentos habitacionais de parcelamento do solo e de condomínios edifícios não enquadrados nos incisos deste artigo deverão atender às disposições da legislação vigente, facultando-se ao interessado requerer análise pelo GRAPROHAB ou declaração de não enquadramento, nos termos do Regimento Interno.

A Declaração de Não Enquadramento no Art. 8º do D66960/2022 é emitida pelo

Presidente do GRAPROHAB e ocorre por meio de análise exclusivamente documental das informações sobre o projeto habitacional, submetendo-a a apreciação em reunião dos membros do Colegiado. O Colegiado poderá ratificar ou vetar a Manifestação emitida pelo Presidente ou solicitar mais informações e documentos complementares.

O prazo para Declaração de Não Enquadramento será de até 7 (sete) dias úteis da data de aceite total da documentação encaminhada ao GRAPROHAB, sendo submetida aos membros do Colegiado na reunião ordinária subsequente, conforme disposto no Regimento Interno.

No caso de emissão de exigência técnica para complementação ou esclarecimentos de documentação, o interessado tem 60 dias para cumprir a solicitação. A partir do cumprimento da exigência técnica a Declaração de Não Enquadramento será emitida em até 15 dias úteis, sendo também submetida em reunião dos membros do Colegiado.



Importante: A obtenção Declaração de Não Enquadramento no artigo 8º do **D66960/2022** não desobriga o proprietário de atender às demais disposições da legislação vigente.

3.2 Projetos que podem solicitar

A Declaração de Não Enquadramento no **artigo 8º do D66960/2022** poderá ser solicitada de forma facultativa para os seguintes tipos de projetos habitacionais:

TIPOS DE PROJETOS	CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA URBANA
Condomínios verticais com até 800 unidades habitacionais ou com área de até 50 mil m².	<p>Comprovar infraestrutura urbana implantada, com guia, sarjeta e iluminação pública.</p> <p>Comprovar redes de água e esgoto implantadas e com capacidade.</p> <p>Para projetos de reforços das redes de água e esgoto, ter projeto aprovado pela Concessionária.</p> <p>Para projetos de prolongamento das redes de água ou esgoto, ter projetos aprovados pela Concessionária e declaração de conclusão de obras, ou Ordem de início de obras emitida pela concessionária ou contrato com concessionária.</p>
Condomínios horizontais com até 200 unidades habitacionais ou com área de até 50 mil m².	
Condomínios mistos com até 350 unidades habitacionais ou com área de até 50 mil m².	
Condomínios horizontais, verticais ou mistos com área de terreno igual ou inferior a 10 mil m² localizados em áreas especialmente protegidas pela legislação ambiental.	
Desmembramento com menos de 10 lotes	Comprovar infraestrutura urbana implantada, com guia, sarjeta e iluminação pública.
Desmembramento com mais de 10 lotes ou desmembramentos sucessivos que resultem em mais de 10 lotes	Comprovar infraestrutura urbana implantada, com guia, sarjeta e iluminação pública. Comprovar redes de água e esgoto implantadas.

Observação: Desmembramento não implica em novas vias e logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação do sistema viário.

A análise documental informará se o projeto apresentado **Não se Enquadra** nos critérios de análise obrigatória definidos no artigo 8º do D66960/2022 ou se deverá ser **Analisado pelo Colegiado para obtenção do Certificado de Aprovação.**

3.3 Critérios de não enquadramento

3.3.1 Desmembramentos

Trata-se de parcelamento de glebas, ou seja, subdivisão de uma gleba em lotes sem abertura de vias. A via de acesso aos lotes não pode ser oriunda de doação prévia à municipalidade sem que exista a previsão na Diretriz Viária ou Plano Diretor, estabelecidos por lei municipal, comprovando o interesse público na ampliação do sistema viário.

Desmembramento com divisão menor ou igual a 10 lotes

Os projetos de desmembramento de glebas ou áreas em **até 10 (dez) lotes**, sem abertura de vias, não se enquadram no **artigo 8º do D66960/2022**, com exceção de desmembramentos contíguos ou sucessivos.

Desmembramento com divisão maior que 10 lotes

Os projetos de desmembramento que resultem em **mais de 10 (dez) lotes** podem solicitar manifestação do GRAPROHAB de não enquadramento no **artigo 8º do D66960/2022**, desde que comprovem que todos os lotes possuem em sua testada a **infraestrutura urbana implantada: redes de água, coleta de esgoto, guias e sarjetas, energia e iluminação pública**.

Critérios para solicitar a declaração de não enquadramento

O projeto de desmembramento que resulte em mais de 10 (dez) lotes pode solicitar a declaração de não enquadramento desde que apresentem todos os documentos solicitados na **relação de documentos** e cumulativamente comprove os seguintes itens:

- **Via de acesso implantada e oficial:** a via de acesso ao desmembramento não pode ser oriunda de doação prévia à municipalidade sem que exista a previsão na Diretriz Viária ou Plano Diretor, estabelecidos por lei municipal, comprovando o interesse público na ampliação do sistema viário.
- **Infraestrutura urbana implantada:** guias e sarjetas, energia e iluminação pública comprovada por meio de Certidão ou Declaração emitida pela Prefeitura Municipal ou laudo fotográfico elaborado pelo responsável técnico pelo projeto.
- **Saneamento básico implantado:** Redes de água e de coleta de esgoto implantadas e em operação, por meio de documento emitido pela SABESP ou Concessionária local.

Importante: Para casos que não comprovem a implantação de infraestrutura urbana e de saneamento, necessite de estação de tratamento de esgoto (ETE), sistema isolado de tratamento de esgoto (fossa séptica) ou poço para abastecimento de água, os projetos se enquadram no **artigo 8º do D66960/2022** com obrigatoriedade de análise pelo Colegiado com solicitação de Certificado de Aprovação.

3.3.2 Condomínios

O projeto habitacional de condomínio é classificado de acordo com a tipologia da implantação, podendo ser horizontal (edifício ou de lote), misto ou vertical.

Para estar apto para solicitar a Declaração de Não Enquadramento o projeto deve ter, em princípio, as seguintes características de número de unidades habitacionais, porte do terreno e não estar inserido em área especialmente protegida pela legislação ambiental (ver Seção 3.3.3):

- **CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS** (edifícios ou de lotes) com número menor ou igual a 200 unidades habitacionais e com área de terreno menor ou igual a 50.000 m².
- **CONDOMÍNIOS MISTOS**, com edificações horizontais e verticais, com número menor ou igual a 350 unidades habitacionais e com área de terreno menor ou igual a 50.000 m².
- **CONDOMÍNIOS VERTICAIS**, com número menor ou igual a 800 unidades habitacionais e com área de terreno menor ou igual a 50.000 m².

Critérios para solicitar a declaração de não enquadramento

O projeto de condomínio que preencha os critérios iniciais quanto ao número de unidades habitacionais e porte de terreno, pode solicitar a declaração de não enquadramento desde que apresentem todos os documentos solicitados na **relação de documentos**. e cumulativamente comprove os seguintes itens:

- **Via de acesso implantada e oficial:** a via de acesso ao empreendimento não pode ser oriunda de doação prévia à municipalidade sem que exista a previsão na Diretriz Viária ou Plano Diretor, estabelecidos por lei municipal, comprovando o interesse público na ampliação do sistema viário.
- **Infraestrutura urbana implantada:** guias e sarjetas, energia e iluminação pública comprovada por meio de Certidão ou Declaração emitida pela Prefeitura Municipal ou laudo fotográfico elaborado pelo responsável técnico pelo projeto do condomínio.

- **Saneamento básico implantado:** Redes de água e de coleta de esgoto implantadas com capacidade de atendimento ao empreendimento, por meio de documento emitido pela SABESP ou Concessionária local.

De acordo com o entendimento dos órgãos do Colegiado GRAPROHAB, o projeto habitacional de condomínio edilício em área não servida por equipamentos de esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, iluminação pública ou energia elétrica poderá solicitar o Não Enquadramento no artigo 8º se apresentar, além de toda documentação solicitada para análise, o compromisso firmado com empresas públicas e/ou concessionárias de saneamento básico, de rede de água, de energia ou iluminação pública pelo qual o empreendedor se compromete a realizar as obras de infraestruturas faltantes.

INFRAESTRUTURA QUE PODE SER COMPLEMENTADA	DOCUMENTOS SOLICITADOS PARA COMPROVAÇÃO DE COMPROMISSO
ENERGIA ELÉTRICA	TERMO DE COMPROMISSO OU CONTRATO
ILUMINAÇÃO PÚBLICA	TERMO DE COMPROMISSO OU CONTRATO
REFORÇO DAS REDES DE ÁGUA E ESGOTO	PROJETO DE REFORÇO APROVADO PELA CONCESSIONÁRIA
PROLONGAMENTO DAS REDES DE ÁGUA E ESGOTO	PROJETO DE PROLONGAMENTO APROVADO PELA CONCESSIONÁRIA TERMO DE COMPROMISSO OU CONTRATO SABESP (ATA DE INÍCIO DE OBRA)
IMPLANTAÇÃO DE ETE	PARECER TÉCNICO EMITIDO PELA CETESB

Importante:

I – Para os casos em que a via de acesso é oficial, mas não está implantada, ou para vias oficiais que não apresentem guias e sarjetas implantadas com os dispositivos de drenagem, os projetos se enquadram no **artigo 8º do D66960/2022** com obrigatoriedade de análise pelo Colegiado.

II – Para os casos em que a concessionária de saneamento informa a necessidade de poço para abastecimento de água, os projetos se enquadram no **artigo 8º do D66960/2022** com obrigatoriedade de análise pelo Colegiado.

III - Para os casos em que o projeto tenha intervenção em APP, a Declaração de Não Enquadramento somente poderá ser solicitada com a apresentação da Autorização de Intervenção em APP emitida pela Cetesb ou Município que esteja apto para exercer o licenciamento.

IV - Para os casos em que o projeto tenha Supressão de Vegetação a Declaração de Não Enquadramento somente poderá ser solicitada com a apresentação da Autorização de Supressão e TCRA emitidos pela Cetesb ou Município que esteja apto para exercer o licenciamento.

3.3.3 Condomínios em área especialmente protegida pela legislação ambiental (exceção de APRM)

O **D66960/2022**, de 08 de julho de 2022, em seu artigo 8º, inciso III, alínea "d", utiliza o termo "área especialmente protegida pela legislação ambiental" que compreende as seguintes áreas:

- I. Área de Proteção de Mananciais (APM)**
- II. Área de Proteção e Recuperação de Mananciais (APRM)** (ver próxima seção)
- III. Área de Gerenciamento Costeiro (GERCO)**
- IV. Área de Zoneamento Ecológico-Econômico (ZEE-SP)**
- V. Área de Proteção Ambiental (APA)**

Critérios para solicitar a declaração de não enquadramento

O projeto habitacional de condomínio edilício (horizontal, vertical ou misto) que se encontre em área especialmente protegida pela legislação ambiental, com exceção para Área de Proteção e Recuperação de Mananciais (APRM), pode solicitar a Declaração de Não Enquadramento desde que o terreno possua área menor ou igual a 10 mil m², apresente todos os documentos solicitados na **relação de documentos** e cumulativamente comprove os seguintes itens:

- **Via de acesso implantada e oficial:** a via de acesso ao empreendimento não pode ser oriunda de doação prévia à municipalidade sem que exista a previsão na Diretriz Viária ou Plano Diretor, estabelecidos por lei municipal, comprovando o interesse público na ampliação do sistema viário.
- **Infraestrutura urbana implantada:** guias e sarjetas, energia e iluminação pública comprovada por meio de Certidão ou Declaração emitida pela Prefeitura Municipal ou laudo fotográfico elaborado pelo responsável técnico pelo projeto do condomínio.
- **Saneamento básico implantado:** Redes de água e de coleta de esgoto implantadas com capacidade de atendimento ao empreendimento, por meio de documento emitido pela SABESP ou Concessionária local.

Importante

I – Para os casos em que a via de acesso é oficial, mas não está implantada, ou para vias oficiais que não apresentem guias e sarjetas implantadas com os dispositivos de drenagem, os projetos se enquadram no artigo 8º do D66960/2022 com obrigatoriedade de análise pelo GRAPROHAB.

II – Nas Áreas de Proteção Ambiental - APAs estabelecidas por lei municipal, é do próprio Município a responsabilidade pela aplicação de seu regramento ambiental.

3.3.4 Condomínios em área de recuperação de mananciais (APRM)

Os projetos habitacionais de condomínios edifícios (horizontais, verticais ou mistos) e condomínio de lotes em Áreas de Recuperação de Mananciais - APRM serão dispensados da análise, aprovação e emissão do Certificado de Aprovação pelo GRAPROHAB se, cumulativamente, cumprirem com os seguintes requisitos:

- a) terreno possuir área inferior a 10 mil m²;
- b) requerer ao GRAPROHAB a Declaração de No Enquadramento, cumprindo com todas as instruções e com a apresentação de todos os documentos listados no Manual GRAPROHAB, comprovando infraestrutura urbana e de saneamento ambiental implantada;
- c) apresentar comprovante de licenciamento ambiental aprovado por Município que esteja apto para exercer o licenciamento. Os municípios são listados pelo Conselho Estadual de Meio Ambiente - CONSEMA em seu site e no Diário Oficial do Estado de São Paulo, tudo nos termos do artigo 40 da Deliberação Normativa CONSEMA nº 01/2018;
- d) comprovar a aprovação plena do projeto pelo Município;
- e) apresentar comprovante do cumprimento da compensação de natureza urbanística, sanitária ou ambiental aplicável (conforme lei da APRM aplicável ao projeto). Observa-se que, em relação à compensação via vinculação de áreas verdes, deverá ser apresentada a certidão de matrícula do imóvel com a vinculação já gravada na mesma.

3.4 Regra da contiguidade

Consideram-se “condomínios contíguos” dois ou mais condomínios implantados ou projetados sobre lotes que, cumulativamente, sejam confinantes e sejam de propriedade dos mesmos titulares/grupo econômico.

Nesses casos, para evitar burla aos casos de obrigatoriedade de análise e aprovação pelo colegiado do GRAPROHAB (**art. 8º do D66960/22**), será aplicada a Regra da Contiguidade, considerando os condomínios contíguos como um único empreendimento para fins de aplicação dos critérios de dispensa de tal análise (com consequente emissão de Declaração de Não Enquadramento).

EXEMPLO: Um primeiro condomínio vertical obteve a Declaração de Não Enquadramento e foi implantado com a construção de 500 unidades habitacionais, um segundo projeto de condomínio vertical que preveja a construção de 400 unidades no lote vizinho não será dispensado da análise e aprovação pelo colegiado do GRAPROHAB, pois a soma das unidades de ambos os projetos totaliza 900 unidades habitacionais, acima do previsto no **D66960/2022**.

A mesma lógica adotada no exemplo acima será aplicada aos demais critérios de enquadramento como “área do terreno”.

Exceções à aplicação da Regra da Contiguidade

A Regra da Contiguidade não será aplicada para projetos habitacionais de condomínios contíguos nos casos a seguir descritos:

- I. **Aprovação Municipal via Plano Integrado:** a Regra da Contiguidade não será aplicada sobre projetos que tenham sido aprovados via plano integrado pelos Municípios que prevejam tal modalidade de aprovação. O GRAPROHAB adota a seguinte definição de Plano Integrado: forma de aprovação conjunta de um projeto habitacional de parcelamento de solo com um projeto habitacional de condomínio edilício (horizontal, vertical ou misto), tendo como resultado a emissão, pelo Município, de uma única licença que é válida para ambos os projetos.
- II. **Lotes provenientes de um mesmo parcelamento do solo:** a Regra da Contiguidade não será aplicada sobre projetos que incidam sobre lotes proveniente de um mesmo parcelamento do solo (mesmo loteamento ou desmembramento devidamente registrado).

Nos casos excepcionais acima previstos, os projetos serão considerados isoladamente para a aplicação dos critérios de dispensa de análise pelo colegiado do GRAPROHAB (com emissão da Declaração de Não Enquadramento).

Observação: para projetos em áreas especialmente protegidas pela legislação ambiental, a não aplicação da regra da contiguidade se dará conforme especificidades da legislação ambiental.

3.5 Projetos Modificativos e Substitutivos

Os projetos de condomínios ou desmembramentos que solicitaram e obtiveram a Declaração de Não Enquadramento podem solicitar novamente uma manifestação do GRAPROHAB para os seguintes casos:

- I. **Projeto modificativo** aquele que apresenta alteração na configuração e disposição das edificações, área do terreno, número de lotes ou unidades habitacionais e outras informações que alteram as condições iniciais da análise documental;
- II. **Projeto Substitutivo** aquele que apresenta alteração de informações que não representem a descaracterização do projeto, tais como adequação de cotas, perímetros, erro evidente, correção de rumos, mudança de confrontantes, etc; essas alterações ocorrem por razões técnicas ou exigências das Prefeituras ou Cartórios de Registro de Imóveis.

Para ambos os casos, a documentação necessária para a nova manifestação do GRAPROHAB deve inserida no site eletrônico do GRAPROHAB e submetida à nova análise junto à Área Técnica do GRAPROHAB. Esta documentação deverá vir acompanhada de uma exposição dos motivos que originaram o projeto modificativo/substitutivo e com o detalhamento/descrição de todas as alterações efetuadas no projeto.

O prazo para análise documental do projeto modificativo ou substitutivo segue os estabelecidos para novos projetos.

3.6 Relação de Documentos

Para a manifestação do GRAPROHAB de não enquadramento no **artigo 8º do D66960/2022** o interessado deve encaminhar para a área técnica do GRAPROHAB todos os documentos relacionados abaixo, de acordo com o tipo de empreendimento. A solicitação de Manifestação do GRAPROHAB deve ser requisitada digitalmente pelo site da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (<https://app.habitacao.sp.gov.br/GraprohabDigital>).

Relação de municípios das regiões metropolitanas

Para pesquisar a listagem dos municípios que pertencem as Regiões Metropolitanas, acesse o site do produtos.seade.gov.br/produtos/divpolitica ou www.igc.sp.gov.br

Condomínios: horizontais (edifícios ou de lotes), mistos ou verticais

- 1) Requerimento assinado pelo proprietário, dirigido ao Presidente do GRAPROHAB, solicitando manifestação do GRAPROHAB de não enquadramento no artigo **artigo 8º do D66960/2022**, informando o tipo de condomínio (vertical, horizontal ou misto), a área do terreno e o número de unidades habitacionais (**Item 3.7, Modelo A**);
- 2) Levantamento planialtimétrico da área do projeto.
- 3) Projeto de implantação aprovado ou pré-aprovado pela Prefeitura Municipal.
- 4) Alvará de Aprovação do Projeto e/ou Certidão de Conformidade emitida pela Prefeitura Municipal com a expressa indicação que a área se encontra em perímetro urbano e não possui contaminação no solo. No caso de área contaminada, deve ser apresentado o Parecer Técnico da Cetesb para o Plano de Intervenção.

Para projeto de condomínio de lotes deverá ser apresentada a legislação municipal ou regramento municipal que trate do ordenamento territorial urbano (planejamento, controle do uso do solo, parcelamento e ocupação do solo). Não é necessário que este regramento contenha menção expressa à figura do condomínio de lotes

Observação: projetos habitacionais de condomínio a serem implantados no Município de São Paulo poderão ter a Certidão de Conformidade substituída pelo comprovante de protocolo do projeto na prefeitura.

- 5) ART/RRT do profissional responsável técnico pela elaboração do projeto, preenchida e assinada.
- 6) Certidão de Propriedade, atualizada até 90 dias anteriores, relativa à Matrícula ou à Transcrição do imóvel objeto do projeto. Deve ser emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente e constar a descrição da área e todos os confrontantes atualizados.
- 7) Localização do empreendimento com a sua delimitação através de imagens com coordenadas na Planta Cartográfica do IGC (Instituto Geográfico Cartográfico) ou na planta planialtimétrica adotada pelo município.
- 8) Imagem de satélite com a localização do empreendimento e identificando o perímetro do terreno.
- 9) Carta de Diretriz Técnica com croqui das redes implantadas, emitida pela SABESP ou Concessionária local que comprove a existência de redes de água e de coletas de esgotos, com capacidade de atendimento ao empreendimento pretendido. O croqui deve estar assinado pelo responsável que emitiu a Diretriz Técnica, ser colorido e legível com a informação das redes de água e esgoto implantadas. No caso a Diretriz Técnica indicar:
 - 9.1) Obras para reforço das redes (água e/ou esgoto): apresentar os projetos aprovados pela Sabesp ou Concessionária local.
 - 9.2) Obras para prolongamento das redes (água e/ou esgoto): apresentar os projetos aprovados pela Sabesp ou Concessionária local conjuntamente com o Termo de Compromisso/Contrato para execução das obras. No caso da Sabesp deverá apresentar a Ata de Partida de Obra emitida pela Sabesp.
- 10) Declaração ou Certidão emitida pela Prefeitura Municipal comprovando que a área objeto do empreendimento em questão é servida de infraestrutura tais como: guias, sarjetas, energia elétrica e iluminação pública. No caso da Prefeitura Municipal não emitir esse documento, o responsável técnico do projeto poderá elaborar um laudo fotográfico comprovando a existência da infraestrutura urbana. No caso de complementação das redes de energia e iluminação pública, apresentar o Termo de Compromisso/Contrato com a Concessionária.
- 11) Declaração do interessado constando não existir nenhum requerimento para análise de projetos de loteamento, condomínio ou desmembramento junto ao GRAPROHAB, anterior a esta data, referente ao imóvel objeto da solicitação

(ver modelo no **item 3.7**).

- 12) Declaração emitida pela Prefeitura Municipal que o empreendimento não se encontra em Área de Proteção Ambiental (APA), Área de Proteção aos Mananciais (APM), Área de Proteção e Recuperação aos Mananciais (APRM), e/ou Zoneamento Costeiro e Zoneamento Ecológico-Econômico – ZEE do Litoral.

Importante:

Conforme Regimento Interno do GRAPROHAB (Resolução SH nº 51 de 2022), os membros do GRAPROHAB podem requisitar documentos e esclarecimentos complementares se assim entenderem necessários.

Desmembramentos

- 1) Requerimento (**Item 3.7, Modelo B**), assinado pelo proprietário ou procurador, dirigido ao Presidente do GRAPROHAB, solicitando manifestação do GRAPROHAB de não enquadramento no **artigo 8º do D66960/2022**:
 - a) Que resultem em até 10 (dez) lotes;
 - b) Ou, acima de 10 (dez) lotes, que sejam servidos por redes de água e de coleta de esgotos, guias e sarjetas, energia e iluminação pública.No caso da solicitação ser assinada por procurador, deverá ser apresentada a procuração.
- 2) Projeto aprovado ou pré-aprovado pela Prefeitura Municipal.
- 3) ART/RRT do profissional responsável técnico pelo projeto, com a especificação de “Elaboração de Projeto para Desmembramento Urbano” preenchida e assinada.
- 4) Certidão de Propriedade, atualizada até 90 dias anteriores, relativa à Matrícula ou à Transcrição do imóvel objeto do desmembramento. Deve ser emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente e constar a descrição da área e todos os confrontantes atualizados.
- 5) Localização do empreendimento com a sua delimitação através de imagens com coordenadas na Planta Cartográfica do IGC (Instituto Geográfico Cartográfico) ou na planta planialtimétrica adotada pelo município.
- 6) Imagem de satélite com a localização do empreendimento e identificando o perímetro da gleba.
- 7) Carta de Diretriz, emitida pela SABESP ou Concessionária local, acompanhada

de croqui com os pontos de interligação que comprove a existência de redes de água e de coletas de esgotos implantadas em toda a testada dos futuros lotes, com capacidade de atendimento ao projeto pretendido.

- 8) Declaração ou Certidão emitida pela Prefeitura Municipal comprovando que a área objeto do empreendimento em questão é servida de infraestrutura tais como: guias, sarjetas, energia elétrica e iluminação pública. No caso da Prefeitura Municipal não emitir esse documento, o responsável técnico do projeto poderá elaborar um laudo fotográfico comprovando a existência da infraestrutura urbana.
- 9) Declaração do interessado constando não existir nenhum requerimento para análise de projetos de loteamento, condomínio ou desmembramento junto ao GRAPROHAB, anterior a esta data, referente ao imóvel objeto da solicitação **(item 3.7)**;

3.7 Modelos de Documentos

Modelos de Requerimento



Fazer download destes
modelos em formato
Microsoft Word

Modelo A – Condomínio

PROPRIETÁRIO (pessoa física ou jurídica), endereço, CEP, telefone para contato e email, dados do procurador quando houver, SOLICITA MANIFESTAÇÃO DO GRAPROHAB DE NÃO ENQUADRAMENTO NO ART. 8º DO DECRETO ESTADUAL Nº 66.690/22, para o Projeto de Implantação do empreendimento sob a forma de CONDOMÍNIO (Horizontal/Vertical/Misto), de acordo com a Lei Federal N.º 4.591 de 16/12/1964, com a documentação e características a seguir elencadas:

- Denominação:
- Localização (rua/ número/ bairro/ cidade):
- Área do terreno (m²):
- Número de Unidades Habitacionais (total):
- Matrícula do Imóvel (n.º/CRI):
- Documento de comprovação de existência de rede de Água/Esgoto n.º:
- Projeto Aprovado Pela Prefeitura Municipal em (data):

Nestes Termos,

Pede Deferimento.

_____, ____ de _____ de ____

Assinatura do(s) representante(s) legal(ais) da Pessoa Física/ Jurídica Proprietária ou de seu(s) procurador(es) nomeado(s)

Quem assinar o Requerimento em nome de Pessoa Jurídica deverá fazer constar a sua identificação. No caso de terceiros, apresentar também a procuração.

Modelo B - Desmembramento

PROPRIETÁRIO (pessoa física ou jurídica), endereço, CEP, telefone para contato e email, dados do procurador quando houver, SOLICITA MANIFESTAÇÃO DO GRAPROHAB DE NÃO ENQUADRAMENTO NO ART. 8º DO DECRETO ESTADUAL Nº 66.690/22, para o Projeto de DESMEMBRAMENTO, com a documentação e características a seguir elencadas:

- Denominação:

- Localização (rua/ número/ bairro/ cidade):
- Área da Gleba (m²):
- Número de lotes pretendidos (total):
- Matrícula do Imóvel (n.º/CRI):
- Documento de comprovação de existência de rede de Água/Esgoto n.º:
- Projeto Aprovado Pela Prefeitura Municipal em (data):

Nestes Termos,

Pede Deferimento.

_____, __ de _____ de ____

Assinatura do(s) representante(s) legal(ais) da Pessoa Física/ Jurídica Proprietária ou de seu(s) procurador(es) nomeado(s)

Quem assinar o Requerimento em nome de Pessoa Jurídica deverá fazer constar a sua identificação. No caso de terceiros, apresentar também a procuração.

Modelos de Declaração

Conforme o caso, elaborar Declaração adotando um dos seguintes modelos. Em qualquer caso, a Declaração deverá ser feita em nome do(s) proprietário(s) e assinada por este(s), ou pelo(s) seu(s) procurador(es) designado(s).



Fazer download destes
modelos em formato
Microsoft Word

Modelo A – Declaração GRAPROHAB para nova análise

Declaro, sob as penas da lei, não existir nenhum requerimento para aprovação de (loteamento, conjunto habitacional ou condomínio), junto ao GRAPROHAB, anterior a esta data, referente ao imóvel situado à (Rua-Av.) _____ no Município de _____ nº _____ objeto da matrícula nº _____ do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de _____

Declaro, ainda, sob as penas da lei, e de responsabilização administrativa, civil e penal, que os documentos são autênticos e as informações aqui fornecidas são verdadeiras e contemplam integralmente as exigências estabelecidas pela legislação.

_____, de _____ de _____

Assinatura proprietário(s) ou de seu(s) procurador(es)

Assinatura do autor do projeto ou responsável técnico pela obra

Modelo B - Declaração GRAPROHAB para reanálise/substitutivo/modificativo.

Declaro que o presente projeto refere-se ao imóvel situado à (Rua-Av) _____ no Município de _____, objeto da matrícula nº _____ do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de _____, e que tramitou anteriormente junto ao GRAPROHAB, sob o protocolo/expediente nº _____.

Declaro, ainda, sob as penas da lei, e de responsabilização administrativa, civil e penal, que os documentos são autênticos e as informações aqui fornecidas são verdadeiras e contemplam integralmente as exigências estabelecidas pela legislação.

_____, _____ de _____ de _____

Assinatura proprietário(s) ou de seu(s) procurador(es)

Assinatura do autor do projeto ou responsável técnico pela obra

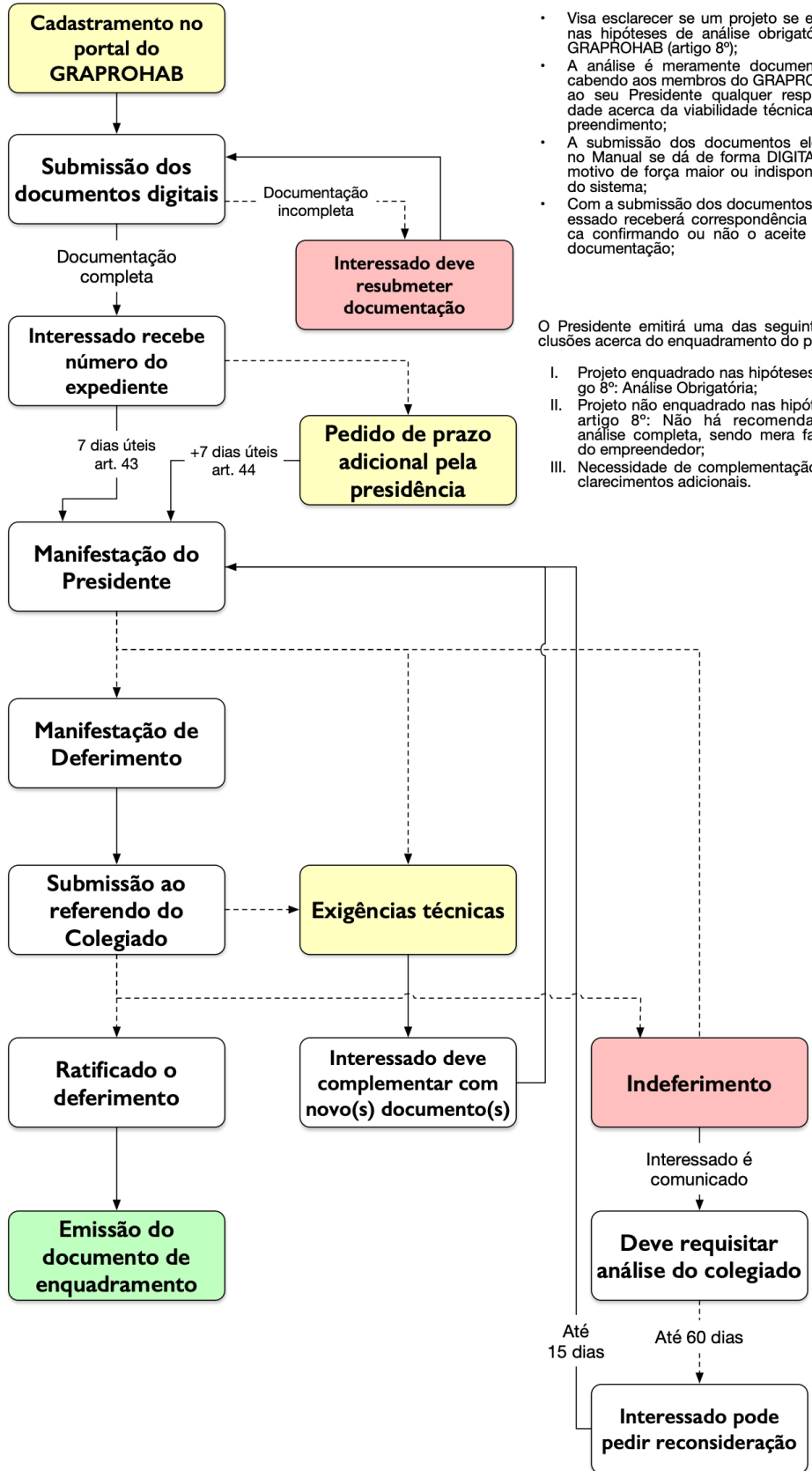
Modelo C – Cancelamento de expedientes

Solicito o cancelamento, e devolvo, nesta data, o Certificado GRAPROHAB nº _____, emitido em ___/___/___, oriundo do protocolo nº _____, em virtude de novo projeto sobre a mesma área, que se descreve na matrícula nº _____ do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de _____.

_____, _____ de _____ de _____

Assinatura proprietário(s) ou de seu(s) procurador(es)

3.8 Fluxograma



- Visa esclarecer se um projeto se enquadra nas hipóteses de análise obrigatória pelo GRAPROHAB (artigo 8º);
- A análise é meramente documental, não cabendo aos membros do GRAPROHAB ou ao seu Presidente qualquer responsabilidade acerca da viabilidade técnica do empreendimento;
- A submissão dos documentos elencados no Manual se dá de forma DIGITAL, salvo motivo de força maior ou indisponibilidade do sistema;
- Com a submissão dos documentos, o interessado receberá correspondência eletrônica confirmando ou não o aceite total da documentação;

O Presidente emitirá uma das seguintes conclusões acerca do enquadramento do projeto:

- Projeto enquadrado nas hipóteses do artigo 8º: Análise Obrigatória;
- Projeto não enquadrado nas hipóteses do artigo 8º: Não há recomendação de análise completa, sendo mera faculdade do empreendedor;
- Necessidade de complementação ou esclarecimentos adicionais.

Decreto 66.690 08-07-2022

DECRETO Nº 66.960, DE 08 DE JULHO DE 2022

Reestrutura o Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais - GRAPROHAB e dá providências correlatas

RODRIGO GARCIA,
Governador do Estado de São Paulo,
no uso de suas atribuições legais,
Decreta:

Artigo 1º - O Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais - GRAPROHAB, criado pelo Decreto nº 33.499, de 10 de junho de 1991, vinculado à Secretaria da Habitação, fica reestruturado nos termos deste decreto.

Artigo 2º - O Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais - GRAPROHAB tem como objetivos centralizar e agilizar a análise de projetos de empreendimentos habitacionais de parcelamento do solo e condomínios edifícios localizados em área urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas por legislação municipal.

Artigo 3º - O Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais - GRAPROHAB será constituído por membros e respectivos suplentes, representantes de órgãos e entidades da Administração Pública estadual, na seguinte conformidade:

I - 1 (um) da Secretaria da Habitação - SH;

II - 1 (um) da CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo;

III - 1 (um) da Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - SABESP;

IV - 1 (um) do DAEE - Departamento de Águas e Energia Elétrica.

§ 1º - Os membros a que se refere o "caput" deste artigo serão indicados pelos dirigentes máximos das entidades relacionadas nos incisos II a IV e designados por ato do Secretário da Habitação.

§ 2º - A atuação do órgão e das entidades de que trata este artigo observará seus respectivos campo funcional e competências legais.

§ 3º - Mediante convite, é facultada a participação nas reuniões do GRAPROHAB, na qualidade de ouvintes e sem direito a voto, de representantes de órgãos e entidades ligados à área habitacional e com atuação relacionada às finalidades do colegiado, previamente credenciados nos termos do Regimento Interno.

§ 4º - A participação dos membros no GRAPROHAB não será remunerada, mas

considerada serviço público relevante.

Artigo 4º - Além dos membros de que trata o artigo 3º deste decreto, o Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais - GRAPROHAB conta com um Presidente, designado pelo Governador.

Parágrafo único - O Presidente do GRAPROHAB será substituído, em seus impedimentos, pelo membro representante da Secretaria da Habitação.

Artigo 5º - O Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais - GRAPROHAB tem as seguintes atribuições:

I - aprovar ou indeferir os projetos submetidos à sua análise;

II - analisar e julgar os recursos interpostos contra suas decisões de indeferimento de projetos;

III - emitir declaração sobre o enquadramento de projetos ao disposto no artigo 8º deste decreto;

IV - propor medidas visando à adequação da legislação de regência no âmbito estadual;

V - elaborar e manter atualizadas as orientações técnicas relativas ao procedimento e documentos necessários para apresentação e análise de projetos;

VI - propor a celebração de convênios ou instrumentos congêneres com órgãos e entidades federais e municipais, com vistas à maior celeridade e eficiência na análise de projetos habitacionais;

VII - solicitar aos órgãos ou entidades estaduais dados e informações necessários ao desempenho de suas atribuições.

Parágrafo único - O Regimento Interno do GRAPROHAB, elaborado e aprovado nos termos do artigo 12 deste decreto, detalhará as atividades administrativas e gerenciais necessárias à execução das atribuições enumeradas neste artigo.

Artigo 6º - Aos membros do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais - GRAPROHAB, no exercício de suas respectivas atribuições técnicas, cabe:

I - analisar os projetos de empreendimentos habitacionais de parcelamento do solo e condomínios edilícios submetidos ao órgão;

II - elaborar, se necessário, relatório de exigências técnicas;

III - emitir voto contendo a fundamentação técnica e legal, acompanhado, quando for o caso, da correspondente documentação necessária à aprovação ou indeferimento do projeto analisado;

IV - tomar ciência ou apresentar oposição acerca da declaração emitida pelo Presidente do colegiado sobre enquadramento dos projetos habitacionais nas

hipóteses elencadas no artigo 8º deste decreto;

V - zelar pelo cumprimento dos prazos estabelecidos no artigo 11 deste decreto e no Regimento Interno;

VI - comparecer às reuniões ordinárias do colegiado munidos dos dados e deliberações relativos aos projetos em pauta, e às reuniões extraordinárias convocadas pelo Presidente, na forma do Regimento Interno.

Artigo 7º - Ao Presidente do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais - GRAPROHAB compete:

I - elaborar parecer opinativo nas matérias submetidas à sua análise;

II - proferir voto de desempate nas deliberações tomadas em votação majoritária, na forma do Regimento Interno;

III - manifestar-se sobre o enquadramento de projetos nas hipóteses elencadas no artigo 8º deste decreto, submetendo sua conclusão ao referendo do colegiado;

IV - decidir sobre pedidos enviados pelos representantes dos órgãos e entidades relacionados no "caput" do artigo 3º deste decreto visando à concessão de prazo adicional.

Parágrafo único - Outras competências de natureza administrativa poderão ser atribuídas ao Presidente do GRAPROHAB por meio do Regimento Interno.

Artigo 8º - Submetem-se obrigatoriamente à análise do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais - GRAPROHAB, para fim de emissão de Certificado de Aprovação, os projetos:

I - de loteamentos para fins habitacionais;

II - de desmembramentos para fins habitacionais que resultem em mais de 10 (dez) lotes não servidos por equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável e energia elétrica pública;

III - habitacionais de condomínios edilícios que se enquadrem em uma das seguintes situações:

a) condomínios horizontais com mais de 200 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00 m² ;

b) condomínios verticais com mais de 800 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00 m² ;

c) condomínios mistos (horizontais e verticais) com mais de 350 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00 m² ;

d) condomínios horizontais, verticais ou mistos localizados em área especialmente protegida pela legislação ambiental com área de terreno igual ou superior a 10.000,00 m² ;

e) condomínios horizontais, verticais ou mistos a serem implantados em áreas não servidas por equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais,

iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável e energia elétrica pública.

Parágrafo único - Os projetos de empreendimentos habitacionais de parcelamento do solo e de condomínios edilícios não enquadrados nos incisos deste artigo deverão atender às disposições da legislação vigente, facultando-se ao interessado requerer análise pelo GRAPROHAB ou declaração de não enquadramento, nos termos do Regimento Interno.

Artigo 9º - O Certificado de Aprovação do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais - GRAPROHAB será expedido para os projetos habitacionais de parcelamento do solo e de condomínios edilícios que obtiverem, por unanimidade, votos de aprovação expressa de todos os seus membros.

§ 1º - O Certificado de Aprovação produz os efeitos legais próprios das autorizações e licenças expedidas pelos órgãos e entidades participantes do GRAPROHAB.

§ 2º - O GRAPROHAB poderá expedir Certificado de Aprovação com indicação de condicionantes consolidadas em um único Termo de Compromisso, o qual integrará o certificado e deverá ser assinado pelo interessado, em conjunto com o responsável técnico pelo projeto.

§ 3º - Constitui condição de eficácia do Certificado de Aprovação emitido nos termos do §2º deste artigo, o cumprimento das condicionantes ou o implemento de requisitos previstos na legislação de regência referida no Termo de Compromisso.

§ 4º - Os termos e autorizações necessários para execução das obras dos empreendimentos deverão acompanhar o Certificado de Aprovação.

§ 5º - O Certificado de Aprovação e seu termo de compromisso, os votos de aprovação e de indeferimento e o relatório de exigências técnicas obedecerão às diretrizes estabelecidas no Regimento Interno do GRAPROHAB.

Artigo 10 - O Certificado de Aprovação de que trata o artigo 9º deste decreto terá prazo de validade de 4 (quatro) anos, contado da data da respectiva expedição, prorrogável excepcionalmente por igual período, mediante solicitação fundamentada do interessado, desde que inalterados os pressupostos técnicos e fáticos verificados na análise realizada pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais - GRAPROHAB.

§ 1º - Expirado o prazo de validade, o Certificado de Aprovação não poderá ser utilizado para fins de implantação e registro do projeto, devendo o interessado protocolar, perante o GRAPROHAB, novo requerimento de análise técnica.

§ 2º - Do Certificado de Aprovação deverá constar ressalva de que o prazo de

validade do documento estará condicionado a que o interessado obtenha a renovação das licenças ou autorizações nele contidas que, porventura, tenham prazo inferior a 4 (quatro) anos.

Artigo 11 - O Regimento Interno do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais - GRAPROHAB disciplinará os procedimentos administrativos de análise de projetos, de emissão do Certificado de Aprovação e de manifestação de enquadramento de projeto a que se refere o inciso III do artigo 5º deste decreto, devendo ser observados os seguintes prazos máximos:

I - para o GRAPROHAB:

a) 60 (sessenta) dias para:

1. convocar a primeira reunião de deliberação, contados a partir da data do protocolo da documentação pelo interessado;
2. deliberar sobre recursos e manifestações do interessado, contados a partir da data do respectivo protocolo;

b) 7 (sete) dias úteis, para proferir manifestação preliminar sobre o enquadramento do projeto nas hipóteses elencadas no artigo 8º deste decreto, contados a partir da data do respectivo protocolo;

II - para o interessado:

a) 60 (sessenta) dias, para cumprimento de exigência técnica, contados da data de publicação da Ata de reunião do GRAPROHAB no Diário Oficial do Estado, prorrogáveis a pedido pelo período de até 12 (doze) meses;

b) 20 (vinte) dias, para interpor recurso administrativo, contados da data da publicação no Diário Oficial do Estado da decisão do GRAPROHAB ou de um de seus membros;

c) 12 (doze) meses, para requerer a reabertura de processo relativo a projeto indeferido pelo GRAPROHAB, contados da publicação da decisão no Diário Oficial do Estado.

§ 1º - O prazo previsto no item 2 da alínea "a" do inciso I deste artigo poderá ser excepcionalmente prorrogado por 30 (trinta) dias, mediante justificativa técnica do membro do GRAPROHAB solicitante, nos termos do Regimento Interno.

§ 2º - O prazo previsto na alínea "b" do inciso I deste artigo poderá ser excepcionalmente prorrogado por igual período, mediante justificativa técnica do colegiado ou de seu Presidente.

§ 3º - Quando a apreciação de projeto depender de manifestação de órgão ou entidade da administração pública não integrante do GRAPROHAB, ou demandar estudos técnicos especializados, caberá ao Presidente decidir sobre a concessão de prazo adicional, durante o qual será suspensa a respectiva análise.

Artigo 12 - O Secretário da Habitação, mediante resolução:

I - aprovará o Regimento Interno do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos

Habitacionais - GRAPROHAB;

II - editará normas complementares necessárias à execução deste decreto.

Parágrafo único - Até que sobrevenha a resolução de que trata o inciso I deste artigo, permanece em vigor o Regimento Interno aprovado pela Resolução SH-21, de 28 de maio de 2009, naquilo que não conflitar com este decreto.

Artigo 13 - Este decreto entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário, em especial:

I - o [Decreto nº 52.053, de 13 de agosto de 2007](#);

II - o [Decreto nº 52.420, de 28 de novembro de 2007](#);

III - o [Decreto nº 64.588, de 13 de novembro de 2019](#).

Palácio dos Bandeirantes, 8 de julho de 2022

RODRIGO GARCIA

Marcos Rodrigues Penido

Secretário de Governo

Flavio Augusto Ayres Amary

Secretário da Habitação

Cauê Macris

Secretário-Chefe da Casa Civil

Publicado na Secretaria de Governo, aos 8 de julho de 2022.

Regimento Interno

REGIMENTO INTERNO DO GRAPROHAB

Resolução SH nº 051, de 2022

Aprova o Regimento Interno do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais – GRAPROHAB

O Secretário de Estado da Habitação, com fundamento nas alíneas “h”, do inciso I, e “b” e “h”, inciso II, do artigo 41, do Decreto Estadual nº 34.399, de 18 de dezembro de 1991, e as alterações introduzidas pelo Decreto Estadual nº 66.960 de 08 de julho de 2022:

Considerando que o Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais – GRAPROHAB tem o objetivo de centralizar e agilizar a análise de projetos de

empreendimentos habitacionais de parcelamento do solo e condomínios edilícios localizados em área urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas por legislação municipal;

Considerando a competência dos membros do GRAPROHAB na análise e no licenciamento dos projetos de parcelamentos do solo e de condomínios edilícios no âmbito do Estado de São Paulo;

Resolve:

Artigo 1º - Fica aprovado o novo Regimento Interno do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais – GRAPROHAB.

Artigo 2º - O Presidente do GRAPROHAB fica autorizado a editar, publicar e manter atualizado o “MANUAL GRAPROHAB”, documento que reúne as orientações técnicas necessárias para viabilizar a análise dos projetos pelo Colegiado, e realizar a normatização dos procedimentos do Colegiado, registrando e conferindo publicidade às diretrizes.

Artigo 3º - Esta resolução entrara' em vigor na data de sua publicação, ficando revogada a Resolução SH nº 21, de 28 de maio de 2009, e as disposições contrárias.

FLAVIO AUGUSTO AYRES AMARY

SECRETÁRIO DE ESTADO DA HABITAÇÃO

SUMÁRIO

PARTE I – DA FINALIDADE, COMPOSIÇÃO E COMPETÊNCIAS DO GRAPROHAB

Título I – Do GRAPROHAB

Capítulo I – Da Finalidade

Capítulo II – Das atribuições e competências

Capítulo III – Da composição do colegiado

Capítulo IV – Das atribuições dos membros do GRAPROHAB

Capítulo V – Das competências do Presidente

Capítulo VI – Das atividades Técnico-administrativas necessárias à execução das competências do GRAPROHAB

Capítulo VII – Do Credenciamento de Entidades

PARTE II – DOS PROCEDIMENTOS

Título I - Das Reuniões do GRAPROHAB

Cap. I - Da Formalização das Reuniões

Cap. II - Dos Debates e das Deliberações

Cap. III - Das Atas e das Comunicações

Título II - Dos Procedimentos Administrativos perante o GRAPROHAB

Cap. I - Das disposições gerais

Cap. II - Da análise técnica de projeto de empreendimentos habitacionais para fins de emissão de Certificado de Aprovação

Cap. III - Do Relatório de Exigência Técnica

Cap. IV - Do projeto modificativo

Cap. V - Do projeto substitutivo

Cap. VI - Da reabertura

Cap. VII - Da Manifestação de Enquadramento

Cap. VIII - Do Recurso Administrativo

Título III – Das Disposições Transitórias

REGIMENTO INTERNO DO GRUPO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS HABITACIONAIS – GRAPROHAB

PARTE I – DA FINALIDADE, COMPOSIÇÃO E COMPETÊNCIAS DO GRAPROHAB

Título I – DO GRAPROHAB

Capítulo I – Da Finalidade

Artigo 1º - Este Regimento Interno visa detalhar as atividades administrativas e gerenciais necessárias à execução do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais – GRAPROHAB.

Artigo 2º - O GRAPROHAB é um colegiado de caráter permanente integrante da estrutura da Secretaria de Habitação do Estado de São Paulo, onde está estabelecida sua sede administrativa.

Artigo 3º - O GRAPROHAB tem como objetivos centralizar e agilizar a análise de projetos de empreendimentos habitacionais de parcelamento do solo e condomínios edilícios localizados em área urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas por legislação municipal, nos termos do

Decreto Estadual nº 66.960 de 08 de julho de 2022.

Capítulo II – Das atribuições e competências

Artigo 4º - O GRAPROHAB tem as seguintes atribuições

- I - Aprovar ou indeferir os projetos submetidos à sua análise;
- II - Analisar e julgar os recursos interpostos contra suas decisões de indeferimento de projetos;
- III - Emitir declaração sobre o enquadramento de projetos ao disposto no artigo 8º do Decreto Estadual nº 66.960, de 08 de julho de 2022;
- IV - Propor medidas visando à adequação da legislação de regência no âmbito estadual;
- V - Elaborar e manter atualizadas as orientações técnicas relativas ao procedimento e documentos necessários para apresentação e análise de projetos;
- VI - Propor a celebração de convênios ou instrumentos congêneres com órgãos e entidades federais e municipais, com vistas à maior celeridade e eficiência na análise de projetos habitacionais;
- VII - Solicitar aos órgãos ou às entidades estaduais informações e dados necessários ao desempenho de suas atribuições.

Capítulo III – Da Composição do Colegiado

Artigo 5º - O GRAPROHAB é constituído pelos membros representantes dos seguintes órgãos e entidades da Administração Pública Estadual, sob a coordenação de seu Presidente:

- I – SH - Secretaria da Habitação;
- II – CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo;
- III – SABESP - Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo;
- IV – DAEE - Departamento de Águas e Energia Elétrica.

§1º - Os dirigentes máximos das entidades participantes indicarão seus representantes titulares e suplentes para atuação junto ao GRAPROHAB, cuja designação formal ocorrerá mediante ato do Secretário de Estado da Habitação;

§2º - Os representantes e suplentes serão designados para cumprimento de mandato de 02 (dois) anos junto ao GRAPROHAB, sendo a recondução realizada de forma automática, salvo manifestação em sentido contrário de seus respectivos dirigentes, que podem apresentar representante substituto com

antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas do término do mandato vigente;

§3º - A participação dos representantes titulares e suplentes no Colegiado do GRAPROHAB não será renumerada, mas considerada serviço público relevante.

Capítulo IV – Das atribuições dos membros do GRAPROHAB

Artigo 6º - A atuação dos membros do GRAPROHAB observará seus respectivos campos funcionais e as competências legais, a saber:

I - SH - Secretaria da Habitação: Efetuar a análise urbanística de projetos habitacionais de parcelamentos do solo e condomínio edilício em conformidade com as atribuições outorgadas à Coordenadoria de Licenciamento, de Operações e de Controle Tecnológico - CLOCT, unidade administrativa da SH, pelo Decreto Estadual nº 34.399, de 18 de dezembro de 1991, bem como com a competência outorgada pelo artigo 1º do Decreto Estadual nº 47.817, de 09 de maio de 2003, que dispõe: *"Fica outorgada competência à Secretaria da Habitação para proceder ao exame e à anuência prévia a que se refere o parágrafo único do artigo 13 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, com a redação dada pela Lei Federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, em relação aos loteamentos e desmembramentos de áreas situadas nas Regiões Metropolitanas do Estado de São Paulo"*.

II - CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo: Proceder ao licenciamento ambiental de estabelecimentos e atividades utilizadoras de recursos ambientais, passíveis de causar degradação ambiental, incluindo a análise de projetos habitacionais de parcelamentos do solo e condomínio edilício, de modo a realizar a prevenção e o controle da poluição no Estado de São Paulo, e a verificação acerca da compatibilidade entre a localização do empreendimento e as áreas ambientalmente protegidas, nos termos da Lei Estadual nº 13.542 de 08 de maio de 2009, da Lei Estadual nº 997, de 31 de maio de 1976 e seu regulamento aprovado pelo Decreto Estadual nº 8468, 08 de setembro de 1976 e suas respectivas alterações, e demais normas ambientais aplicáveis.

IV - SABESP - Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo: Efetuar a análise de projetos de parcelamentos do solo e condomínio edilício a serem implantados em Municípios operados pela SABESP para fornecer as diretrizes do sistema de abastecimento de água e tratamento de esgoto para a elaboração dos projetos de abastecimento de água, de coleta e afastamento de esgoto sanitário e de tratamento de esgoto do empreendimento,

Parágrafo Único: Os projetos de empreendimentos localizados em Municípios operados por outras empresas de saneamento deverão apresentar os documentos elencados no Manual do GRAPROHAB, de modo a comprovar aprovação de seus projetos de abastecimento de água, de coleta e afastamento

de esgoto sanitário e de tratamento de esgoto.

VI - DAEE - Departamento de Aguas e Energia Elétrica: Efetuar a análise de projetos de parcelamentos do solo e condomínio edilício em conformidade com sua legislação de regência, considerando que a Autarquia é responsável pela outorga e a fiscalização de usos ou interferências nos recursos hídricos de domínio do Estado de São Paulo, disciplinado pela Portaria DAEE nº 1.630, de 30 de maio de 2017 – Reti-ratificada em 21/03/2018 e alterada pelas Portarias DAEE nº 3.280, de 24 de junho 2020 e nº 832 de 10 de fevereiro 2022, com base no Decreto Estadual nº 63.262, de 09 de março de 2018, que regulamentou a outorga de direito de uso dos recursos hídricos de que tratam os artigos 9º a 13 da Lei Estadual nº 7.663, de 30 de dezembro de 1991.

Artigo 7º - São atribuições dos representantes do GRAPROHAB, em conformidade com o arcabouço normativo acima explicitado:

- I – Analisar os projetos de empreendimentos habitacionais de parcelamentos do solo e de condomínios edilícios submetidos ao GRAPROHAB;
- II – Elaborar, se necessário, relatório de exigências técnicas;
- III – Emitir voto contendo a fundamentação técnica e legal, bem como a correspondente documentação necessária à compreensão da decisão, de aprovação ou indeferimento do projeto analisado;
- IV – Receber os recursos administrativos com respectivo encaminhamento à autoridade responsável para julgamento, observada a Lei nº 10.177, de 30 de dezembro de 1998 (Lei de Processos Administrativos);
- V – Ratificar ou vetar a manifestação emitida pelo Presidente sobre o enquadramento dos projetos habitacionais nas hipóteses elencadas no artigo 8º do Decreto nº 66.960, de 08 de julho de 2022, podendo previamente requerer documentos complementares;
- VI - Zelar pelo cumprimento dos prazos estabelecidos no artigo 11 do Decreto nº 66.960, de 08 de julho de 2022 e neste Regimento Interno;
- VII – Comparecer às reuniões ordinárias para discussão conjunta do GRAPROHAB munidos dos dados e deliberações relativos aos projetos em pauta;
- VIII - Comparecer às reuniões extraordinárias convocadas pelo Presidente.

Capítulo V – Das competências do Presidente

Artigo 8º - O Presidente do GRAPROHAB será designado pelo Governador do Estado para exercer as seguintes competências:

- I - Representar e exercer a coordenação institucional do GRAPROHAB;

- II – Convocar, dirigir os trabalhos e presidir as reuniões ordinárias e extraordinárias do GRAPROHAB;
- III – Editar, publicar e manter atualizado o Manual do GRAPROHAB;
- IV – Presidir, supervisionar e coordenar os trabalhos do GRAPROHAB, promovendo as medidas necessárias à consecução de suas finalidades;
- V – Resolver questões de ordem, ou submetê-las ao GRAPROHAB, quando entender necessário;
- VI – Zelar pelo cumprimento da legislação vigente e do presente Regimento Interno;
- VII – Manifestar-se sobre o pleito de credenciamento de entidades interessadas na participação nas reuniões do GRAPROHAB na qualidade de ouvintes e sem direito a voto;
- VIII – Descredenciar entidades que tenham violado o decoro, as regras de convivência, ou que, por outro motivo justificado, torne inoportuna a manutenção do credenciamento;
- IX – Elaborar parecer opinativo nas matérias submetidas à sua análise;
- X – Deliberar sobre os projetos substitutivos;
- XI - Proferir o voto de desempate nas deliberações tomadas em votação majoritária;
- XII – Manifestar-se sobre o enquadramento de projetos nas hipóteses elencadas no artigo 8º do Decreto nº 66.960, de 08 de julho de 2022, submetendo a conclusão à ratificação do GRAPROHAB;
- XIII – Decidir sobre os pedidos enviados pelos membros do GRAPROHAB visando a concessão de prazo adicional;
- XIV - Encaminhar ao Secretário de Estado da Habitação propostas e estudos de alteração do Regimento Interno visando seu aprimoramento;
- XV – Propor, desenvolver e encaminhar normas, instruções e programas pertinentes;
- XVI - Normatizar os procedimentos do GRAPROHAB, registrando e conferindo publicidade às diretrizes elaboradas;
- XVII – Expedir as pautas das reuniões ordinárias e extraordinárias;
- XVIII – Aprovar as Atas das Reuniões Ordinárias e Extraordinárias, determinando a publicação no Diário Oficial do Estado;
- XIX – Alterar o local físico das reuniões ordinárias com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas;
- XX - Celebrar parcerias, acordos de cooperação técnicas e outros instrumentos

de colaboração e aperfeiçoamento técnico em nome do GRAPROHAB;

XXI – Determinar o cancelamento de processos inativos e o arquivamento dos finalizados.

Parágrafo único - O Presidente do GRAPROHAB será substituído, em seus impedimentos legais e temporários, pelo membro representante da Secretaria da Habitação no GRAPROHAB.

Capítulo VI – Das atividades técnico-administrativas necessárias à execução das competências do GRAPROHAB

Artigo 9º - As atividades técnico-administrativas de apoio serão realizadas na seguinte conformidade:

I – Das Atividades Técnicas:

- a. Fornecimento de apoio técnico especializado à Presidência do GRAPROHAB;
- b. Realização de estudo e parametrização de orientações técnicas sobre as normas e os procedimentos do GRAPROHAB;
- c. Elaboração de propostas para criação de grupos de estudos, análises e consultas técnicas, bem como de participação em eventos e oficinas temáticas visando ao aprimoramento técnico dos representantes do GRAPROHAB e demais servidores e técnicos;
- d. Desenvolvimento de estudos para elaboração de normas, instruções e programas pertinentes.

II – Das Atividades de Protocolo:

- a. Fornecimento de apoio administrativo à Presidência do GRAPROHAB;
- b. Recebimento e protocolo dos projetos novos e seus documentos relativos aos empreendimentos habitacionais de parcelamento do solo e condomínios edilícios;
- c. Encaminhamento aos membros do GRAPROHAB das vias dos documentos apresentados pelo empreendedor interessado;
- d. Elaboração de calendário das reuniões ordinárias a partir da data de protocolo da documentação pelo empreendedor interessado, em conformidade com os prazos estabelecidos;
- e. Realização dos serviços de digitação e reprografia;
- f. Organização das pautas de reunião, encaminhando-as aos membros e conferindo-lhes, por meio de mídia eletrônica da SH, publicidade com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas, contadas da data agendada para realização da reunião;

- g. Expedição dos Certificados de Aprovação, Relatórios de Exigências Técnicas e Votos de Indeferimento;
- h. Publicação das atas das reuniões no Diário Oficial do Estado;
- i. Disponibilização, mediante requerimento justificado do interessado, da íntegra dos votos emitidos pelos membros do GRAPROHAB.

III – Das atividades de Expediente:

- a. Fornecimento de apoio administrativo à Presidência do GRAPROHAB;
- b. Gerenciamento da tramitação dos processos administrativos já certificados e que necessitem de alterações e/ou complementações, até seu arquivamento ou cancelamento;
- c. Elaboração e monitoramento da organização e manutenção dos arquivos físicos e digitais;
- d. Promoção do arquivamento das Atas aprovadas pelo GRAPROHAB em meio magnético ou eletrônico;
- e. Fornecimento de apoio técnico de georreferenciamento;
- f. Gestão das bases de dados do GRAPROHAB;
- g. Tratamento dos dados pessoais em conformidade com a Lei Federal nº 13.709 de 14 de agosto de 2018, Geral de Proteção de Dados - LGPD;
- h. Oferta de suporte técnico aos sistemas digitais implantados;
- i. Consolidação e fornecimento das informações solicitadas sobre os processos que tramitam ou já tramitaram no GRAPROHAB;
- j. Elaboração de relatórios gerenciais.

Capítulo VII – Do Credenciamento de Entidades

Artigo 10 - Os órgãos e as entidades ligados à área habitacional, que comprovem ter atuação relacionada às finalidades do GRAPROHAB e com abrangência em todo território do Estado de São Paulo, poderão ser credenciados para participarem das reuniões ordinárias e extraordinárias na qualidade de ouvintes e sem direito a voto.

§1º - A atuação de abrangência estadual e a relação institucional com as finalidades do GRAPROHAB serão averiguadas por meio da análise do objeto social do requerente, previsto no contrato social ou em documentos societários de instituição e criação dos órgãos e entidades requerentes, ou ainda em outros documentos relacionados no Manual do GRAPROHAB;

§2º - As entidades credenciadas deverão nomear seus respectivos representantes

e suplentes, os quais serão devidamente cadastrados para comparecimento contínuo em todas as reuniões ordinárias do GRAPROHAB, presenciais ou por videoconferência;

§3º - As entidades credenciadas poderão substituir seus representantes mediante prévia comunicação ao GRAPROHAB;

§4º - Visando aprofundamento das discussões do Colegiado, os membros do GRAPROHAB e seu Presidente poderão requerer que as entidades credenciadas ofereçam esclarecimentos e prestem informações técnicas correlatas ao tema debatido, sendo que este convite poderá ser declinado motivadamente pela entidade credenciada.

Artigo 11 - O credenciamento ocorrerá mediante requerimento das entidades e dos órgãos interessados no sistema do GRAPROHAB, apresentando a documentação indicada no MANUAL do GRAPROHAB e sua respectiva justificativa.

Artigo 12 - O Presidente do GRAPROHAB manifestar-se-á sobre o credenciamento em 15 (quinze) dias úteis da submissão documental de que trata o artigo anterior, justificando a admissão ou a recusa do órgão ou entidade solicitante, que, por sua vez, poderá requerer pedido de reconsideração, complementando a documentação inicialmente encaminhada e/ou apresentando nova justificativa por escrito para defender seu credenciamento, no prazo máximo de até 30 (trinta) dias corridos.

Parágrafo único: O pedido de reconsideração será julgado pelo Presidente em 5 (cinco) dias úteis.

Artigo 13 - O credenciamento tem validade de 01 (um) ano, sendo renovável automaticamente mediante comparecimento mínimo em 2/3 (dois terços) das reuniões ordinárias anuais.

Parágrafo único: A abstenção justificada não será computada no levantamento das ausências da entidade credenciada para fins de renovação automática do credenciamento.

Artigo 14 - Durante a validade do credenciamento, a entidade poderá ser descredenciada mediante justificativa devidamente fundamentada do Presidente do GRAPROHAB que demonstre a inconveniência e/ou a quebra de decoro e de respeito às regras de boa convivência.

Parágrafo único: A entidade que for descredenciada poderá protocolar recurso administrativo na forma do artigo 47, a ser decidido pelo Secretário da Habitação.

PARTE II – DOS PROCEDIMENTOS

Título I - DAS REUNIÕES DO GRAPROHAB

Cap. I – Da Formalização das Reuniões

Artigo 15 - As reuniões do GRAPROHAB serão realizadas de forma presencial, em sua sede ou por videoconferência, sendo vedada a realização em outro local sem a prévia e ampla divulgação.

§1º - As reuniões do Colegiado são reservadas, devendo constar a participação do Presidente do GRAPROHAB ou de seu substituto, dos representantes dos membros do Colegiado ou de seus respectivos suplentes, em caráter obrigatório, e, ainda, das entidades credenciadas na forma dos artigos 10 a 14 deste Regimento Interno;

§2º - A Presidência poderá, a seu critério ou a pedido de um dos membros do Colegiado, mediante justificativa técnica, convidar entidades, profissionais de renome e especialistas para participarem das reuniões ordinárias a fim de prestarem esclarecimentos necessários para análise dos projetos em pauta;

§3º - É facultado ao Presidente alterar o local da reunião presencial, definindo local distinto de sua sede administrativa junto à Secretaria da Habitação;

§4º - Constará da pauta da reunião ou do ato convocatório o formato em que se realizarão as reuniões ordinárias e extraordinárias.

Artigo 16 - As reuniões do GRAPROHAB serão ordinárias e extraordinárias.

§1º - As reuniões ordinárias serão realizadas semanalmente, às terças-feiras;

§2º - As reuniões extraordinárias realizar-se-ão sempre que necessário, mediante convocação do Presidente, de ofício, ou por provocação da maioria de seus membros, com pelo menos 24 (vinte e quatro) horas de antecedência;

§3º - As pautas das reuniões ordinárias serão enviadas aos membros do colegiado por meio eletrônico e publicadas do mesmo modo com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas;

§4º - As pautas das reuniões extraordinárias constarão do próprio ato convocatório;

§5º - Excepcionalmente, as reuniões ordinárias poderão ser reagendadas, devendo a alteração ser comunicada aos membros do GRAPROHAB e às entidades credenciadas com pelo menos 24 (vinte e quatro) horas de antecedência, salvo evento de força maior que impeça a comunicação prévia.

Artigo 17 - Nas reuniões ordinárias, a ordem do dia será desenvolvida na sequência a seguir indicada:

- I – Verificação dos presentes;
- II - Discussão e aprovação da ata da reunião anterior;
- III - Apresentação da pauta, avisos e comunicados;

IV - Discussão dos temas constantes da pauta;

V - Deliberações;

VI - Definição da pauta da reunião seguinte.

Cap. II - Dos Debates e das Deliberações

Artigo 18 - Nas reuniões, cada representante terá o tempo necessário para expor a manifestação ou o parecer do membro do GRAPROHAB que representa.

Parágrafo único: O aparte, de até 2 (dois) minutos, somente poderá ser feito com a permissão do Presidente.

Artigo 19 - Para a votação de proposta de instrução normativa e necessária a deliberação de 3/4 dos membros do GRAPROHAB.

Cap. III - Das Atas e das Comunicações

Artigo 20 - As reuniões ordinárias e extraordinárias serão documentadas em atas cujo conteúdo deverá indicar:

I - A natureza da reunião, dia, hora e local de sua realização e a assinatura do Presidente;

II - Os nomes de todos os representantes presentes, bem como os dos participantes credenciados e eventuais profissionais e terceiros que tiverem comparecido;

III - O resumo do que durante nela houver ocorrido;

IV - A síntese das discussões e das deliberações, com a respectiva votação;

V - A identificação dos projetos, com referência sucinta aos pareceres e às deliberações;

VI - As demais ocorrências da reunião.

§1º - As atas serão apresentadas na abertura da reunião ordinária imediatamente subsequente para ratificação ou impugnação pelos membros do GRAPROHAB, salvo evento de força maior ou justificativa técnica emitida pelo Presidente;

§2º - Será consignado em ata o fato de os participantes credenciados ausentes terem, ou não, justificado previamente a abstenção;

§3º - Serão aprovadas todas as atas que não forem objeto de impugnação por qualquer um dos membros do GRAPROHAB;

§4º - Após aprovação, as atas serão publicadas no Diário Oficial do Estado;

§5º - As cópias das Atas serão arquivadas pelo GRAPROHAB em meio magnético ou eletrônico.

Artigo 21 - A comunicação do empreendedor interessado e a contagem de todos os prazos indicados no Decreto Estadual nº 66.960, de 08 de julho de 2022, e neste Regimento Interno dar-se-ão a partir da publicação da Ata no Diário Oficial do Estado.

Título II - Dos Procedimentos Administrativos perante o GRAPROHAB

Cap. I - Das disposições gerais

Artigo 22 - Todos os empreendedores interessados responsabilizar-se-ão por acompanhar as versões mais atualizadas do Manual do GRAPROHAB visando o adequado encaminhamento da documentação necessária às análises técnicas, bem como de todas as demais certidões e autorizações requeridas, inclusive para expressar o conhecimento e a anuência com a política de tratamento dos dados do GRAPROHAB, elaborada em conformidade com a LGPD.

Artigo 23 - A documentação necessária para efetivação das análises técnicas e documentais pelos membros do Colegiado está descrita no Manual do GRAPROHAB.

§1º - Para viabilizar a análise técnica para fins de emissão de Certificado de Aprovação, os empreendedores interessados deverão apresentar a documentação indicada no Manual;

§2º - Para viabilizar a análise documental para fins de emissão de manifestação de enquadramento, os empreendedores interessados deverão apresentar a documentação em arquivos digitais no sistema eletrônico do GRAPROHAB, salvo evento de força maior que impeça ou dificulte gravemente o acesso ao sistema eletrônico pelo empreendedor interessado, situação que permitirá que a remessa da documentação aconteça de forma física na sede do Colegiado;

§3º - Os prazos para início das análises somente serão iniciados após a submissão da documentação completa indicada no Manual do GRAPROHAB.

Artigo 24 - Na hipótese em que a análise e a emissão do voto por qualquer um dos membros do GRAPROHAB depender de pronunciamento de órgão ou de entidade pertencente a outra esfera de governo, ou de estudos técnicos especiais, caberá ao Presidente decidir, em até 05 (cinco) dias úteis, sobre a concessão de prazo adicional pelo período máximo de até 01 (um) ano, contado a partir da data da reunião de deliberação do Colegiado.

Artigo 25 – As multas, os embargos ou quaisquer outras penalidades previstas em lei serão aplicadas pelas Secretarias, Órgãos ou Empresas competentes, independentemente da manifestação do GRAPROHAB

Artigo 26 - As taxas e preços eventualmente cobrados por um dos membros do GRAPROHAB deverão ser recolhidos pelo empreendedor interessado previamente ao protocolamento do projeto, devendo as guias e os recibos serem enviados com os demais documentos elencados no Manual do GRAPROHAB.

Artigo 27 - A submissão de projetos habitacionais à análise do GRAPROHAB não dispensa a obediência às disposições da Legislação Federal, Estadual e Municipal vigentes.

Cap. II - Da análise técnica de projeto de empreendimentos habitacionais para fins de emissão de Certificado de Aprovação

Artigo 28 - O presente capítulo regula o procedimento de análise obrigatória dos projetos enquadrados no artigo 8º do Decreto Estadual nº 66.960, de 08 de julho de 2022 e de projetos habitacionais de parcelamento do solo ou de condomínio edilício não enquadrados tecnicamente no referido artigo, mas cuja análise facultativa foi requerida pelo empreendedor interessado.

§1º - O procedimento de análise regulado neste capítulo tem como escopo final a emissão de Certificado de Aprovação para o empreendimento examinado, certificando o cumprimento normativo e técnico analisado pelos membros do GRAPROHAB e concedendo as licenças estaduais necessárias para o registro e implantação;

§2º - As análises facultativas não poderão ser interrompidas a pedido dos empreendedores interessados;

§3º - A análise facultativa de um projeto obsta a emissão de posterior certidão de enquadramento, a qual será substituída pelo resultado obtido pelos respectivos votos dos membros do Colegiado, que poderão ser de indeferimento, deferimento ou Relatório de Exigência Técnica.

Artigo 29 - O procedimento para obtenção do Certificado de Aprovação é iniciado com o protocolo, pelo empreendedor interessado, da documentação completa indicada no Manual do GRAPROHAB, cujas vias serão distribuídas para todos seus membros e para a Presidência visando emissão de voto.

Artigo 30 - Com o protocolo da documentação completa, será convocada a primeira reunião de deliberação do projeto no prazo máximo de 60 (sessenta) dias corridos, data em que todos os membros do GRAPROHAB deverão entregar seus respectivos votos.

§1º - Para análise de projetos habitacionais de parcelamento do solo ou de

condomínio edilício de interesse social a primeira reunião de deliberação será convocada no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos;

§2º - O empreendedor interessado poderá, por uma única vez, requerer a retirada de seu projeto da pauta com antecedência mínima de 24 (vinte quatro) horas da data da reunião de deliberação do projeto;

§3º - O projeto retirado de pauta, nos termos do parágrafo antecedente, será reinserido na pauta automaticamente em até 02 (duas) reuniões ordinárias;

§4º - Os membros do GRAPROHAB poderão requerer, mediante justificativa técnico-administrativa, a prorrogação do prazo para entrega dos votos por até 30 (trinta) dias corridos adicionais;

§5º - A prorrogação de que trata o parágrafo anterior será concedida mediante conferência documental pelo Presidente na data do requerimento, podendo ser denegado o pedido mediante constatação da omissão da justificativa técnica para o pleito ou da ausência de plausibilidade dos argumentos lançados pelo solicitante.

Artigo 31 – Cada um dos membros do GRAPROHAB receberá as suas respectivas vias da documentação submetida pelo empreendedor interessado para análise do projeto e elaboração de Parecer técnico, o qual deverá apresentar, ao final, voto com uma das seguintes conclusões:

I. Deferimento do projeto com recomendação para expedição do correspondente Certificado de Aprovação, acompanhado de eventual Termo de Compromisso e de todas as autorizações, condicionantes e demais requisitos necessários para a execução das obras;

II. Indeferimento do projeto com expedição de Relatório contendo a respectiva fundamentação;

III. Relatório de Exigências Técnicas para esclarecimentos e adequações técnicas do projeto analisado.

§1º - Cada membro do GRAPROHAB terá direito a 01 (um) voto para cada projeto submetido a sua análise;

§2º - A aprovação final pelo GRAPROHAB, com expedição de respectivo Certificado de Aprovação, depende do deferimento unânime de todos os membros;

§3º - O voto de indeferimento sem anterior formulação de Exigências Técnicas poderá ocorrer nas seguintes hipóteses:

a. Quando o empreendimento se localizar em área cujo parcelamento ou edificação são proibidos pela legislação vigente;

b. Por impedimento técnico, legais ou regulamentares que impeçam sua viabilidade, mediante respectiva fundamentação;

c. Quando o projeto não reunir condições de análise devido à deficiência qualitativa dos documentos e das peças gráficas apresentados para instrução do processo.

§4º - O voto de indeferimento não poderá ser revertido pelos demais membros, podendo o empreendedor interessado apresentar, perante o(s) membro(s) responsável(is) pelo(s) voto(s) de indeferimento, Recurso Administrativo, nos termos do artigo 47, para revisão do voto, sendo vedada a apresentação, em via recursal, de nova documentação que eventualmente corrija a documentação anteriormente analisada e que originou o voto de indeferimento;

§5º - Não havendo concordância acerca das exigências contidas no Relatório de Exigências Técnicas, o empreendedor interessado poderá apresentar sua objeção na forma prevista no artigo 35 deste Regimento Interno, com peticionamento perante o membro responsável pela emissão do respectivo Relatório, o qual será responsável pela análise e julgamento do inconformismo apresentado;

§6º - Os votos dos membros serão devidamente motivados, constando expressamente na ata da reunião a ser publicada no Diário Oficial do Estado a fundamentação técnica e legal utilizada.

Artigo 32 - Quando da retirada do “Certificado de Aprovação”, o empreendedor interessado e o responsável técnico pelo empreendimento deverão assinar o Termo de Compromisso, que é parte integrante deste Certificado.

Cap. III - Do Relatório de Exigência Técnica

Artigo 33 - O Relatório de Exigências Técnicas tem como principal escopo esclarecer e adequar o projeto submetido à análise do GRAPROHAB às determinações técnicas e regulamentares de seus membros.

Parágrafo único: As exigências técnicas deverão ser formuladas por todos os órgãos ou empresas, de uma só vez, sendo facultado aos membros do GRAPROHAB atender aos empreendedores interessados para o esclarecimento de eventuais dúvidas.

Artigo 34 - Diante do relatório de exigência técnica, o empreendedor interessado tem o prazo de até 60 (sessenta) dias corridos para protocolar os documentos necessários para demonstrar o cumprimento, de forma integral, das exigências técnicas formuladas.

§1º - O prazo de que trata o parágrafo anterior será iniciado com a publicação da ata da reunião no Diário Oficial do Estado e poderá ser prorrogado por um único período de até 12 (doze) meses, mediante requerimento justificado do empreendedor interessado;

§2º - O requerimento de prorrogação será indeferido pelo Presidente mediante a

constatação de inadmissibilidade da justificativa apresentada pelo interessado;

§3º - Ultrapassado o prazo de 90 (noventa) dias corridos sem qualquer manifestação do empreendedor interessado, o processo será cancelado, devendo o empreendedor interessado iniciar novo protocolo perante o GRAPROHAB para análise de projeto.

§4º - Para atendimento das exigências técnicas formuladas, o empreendedor interessado poderá alterar seu projeto tão somente no aspecto estritamente afeto ao requerido pelo membro do GRAPROHAB em seu respectivo Relatório de Exigências Técnicas.

§5º - Alterações que extrapolem ao necessário para atendimento da Exigência Técnica serão consideradas como projeto novo, com recomendação de novo protocolo e cancelamento do anterior.

Artigo 35 - O empreendedor interessado, no prazo de até 20 (vinte) dias corridos, contados da publicação da ata no Diário Oficial, poderá apresentar objeção total ou parcial ao Relatório de Exigências Técnicas mediante petição de reconsideração dirigida ao membro do GRAPROHAB responsável pela edição do respectivo Relatório.

§1º - A petição de reconsideração de que trata este artigo substitui o recurso administrativo de que trata o artigo 47 e será analisada pelo membro do GRAPROHAB no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, prorrogáveis automaticamente por igual período mediante apresentação de requerimento devidamente justificado;

§2º - Após a apreciação da referida petição de objeção e na hipótese de manutenção total ou parcial das exigências formuladas será conferido ao empreendedor interessado o prazo suplementar de até 30 (trinta) dias corridos para demonstração de cumprimento integral das exigências ou para requerer a concessão de prazo suplementar nos moldes previstos no artigo 34, §1º, deste Regimento Interno.

Artigo 36 - A documentação para atendimento do Relatório de Exigências Técnicas deverá ser entregue ao GRAPROHAB endereçada ao responsável pela emissão do Relatório, a quem competirá, em conformidade com seu campo funcional e normas técnicas, analisar os argumentos e novos documentos encartados.

Artigo 37 - O projeto será colocado para deliberação em reunião ordinária a ser agendada em até 30 (trinta) dias corridos da data do protocolo da documentação de atendimento

§1º - Os membros do GRAPROHAB responsáveis por cada análise manifestar-se-ão sobre o projeto, emitindo votos de indeferimento ou deferimento;

§2º - A votação unânime pelo deferimento do projeto autorizará a emissão do Certificado de Aprovação;

§3º - O voto de indeferimento poderá ser objeto de Recurso Administrativo na forma do artigo 47 deste Regimento Interno.

Cap. IV - Do projeto modificativo

Artigo 38 – Após emissão do Certificado de Aprovação e no curso de seu prazo de validade, o empreendedor interessado que desejar alterar seu projeto para, exemplificadamente, alterar o traçado viário, a configuração de quadras, número de lotes ou dimensão das áreas verdes e institucionais, poderá pleitear a substituição do certificado mediante apresentação de nova documentação técnica (“projeto modificativo”).

§1º - O pleito para substituição do certificado limita-se à apresentação de, no máximo, 03 (três) projetos modificativos, sob risco de completa e gradual descaracterização do projeto originalmente aprovado;

§2º - Qualquer modificação no projeto aprovado pelo GRAPROHAB sem o cumprimento dos trâmites previstos neste capítulo implicará a imediata perda de validade do Certificado de Aprovação;

§3º - O requerimento para substituição do certificado em razão da modificação do projeto deverá ser protocolado com o mesmo número de protocolo do projeto já certificado perante o Colegiado;

§4º - A substituição do Certificado de Aprovação anteriormente emitido somente ocorrerá na hipótese em que não tenham sido concluídas as obras de implantação do projeto, com emissão de Licença de Operação – LO pela CETESB e/ou Termo de Verificação de Obras – TVO, emitido pelo Município correspondente;

§5º - Os prazos e o procedimento para análise dos projetos modificativos são os mesmos previstos para análise de projetos novos;

§6º - A aprovação unânime dos membros que participaram da análise do projeto autorizará a expedição de novo Certificado de Aprovação.

Cap. V – Do projeto substitutivo

Artigo 39 - Os projetos aprovados nos quais se verificar a necessidade de alterações para correção de inexatidões, erros materiais e informações cuja imprecisão comprometa a veracidade do Certificado de Aprovação, ou para adequação às exigências de Prefeituras e/ou Cartórios de Registro de Imóveis, sem modificação significativa do projeto urbanístico, deverão ser analisados pelo Presidente do GRAPROHAB em até 15 (quinze) dias úteis.

Parágrafo único: Havendo discordância da decisão do Presidente, o empreendedor interessado poderá apresentar, em até 20 (vinte) dias corridos,

pedido de deliberação pelo Colegiado.

Cap. VI - Da reabertura

Artigo 40 – Com o indeferimento do projeto, tendo sido interposto, ou não, recurso administrativo na forma do artigo 47, o empreendedor interessado poderá protocolar pedido de reabertura do projeto indeferido no prazo de até 12 (doze) meses, a contar da data de publicação da ata da reunião que proferiu o indeferimento ou do julgamento do recurso administrativo, se houver, no Diário Oficial do Estado.

§1º - O empreendedor interessado deverá protocolar o pedido de reabertura do projeto indeferido, apresentando documentação com a correção das falhas apontadas pelo órgão que o indeferiu e, se for o caso, atendendo as exigências técnicas eventualmente impostas por outros órgãos, com a atualização de todas as certidões apresentadas quando do seu protocolo inicial, sob pena de não recebimento do pedido de reabertura;

§2º - Os prazos para análise do projeto reaberto pelos membros do Colegiado são os previstos para análise de projetos novos;

§3º - Os protocolos indeferidos pela segunda vez, transcorrido o prazo para interposição de eventual recurso administrativo, serão automaticamente cancelados, devendo o empreendedor interessado, se for o caso, ingressar com nova solicitação de aprovação do projeto junto ao GRAPROHAB.

Cap. VII - Da Manifestação de Enquadramento

Artigo 41 - Os empreendimentos cujo enquadramento nas hipóteses do artigo 8º do Decreto Estadual nº 66.960, de 08 de julho de 2022 não for evidente poderão ser submetidos à análise documental pelo GRAPROHAB visando a obtenção da “manifestação de enquadramento”.

§1º - A manifestação de enquadramento fundamenta-se no direito constitucional de petição e de informação;

§2º - A análise feita pelo Presidente do GRAPROHAB e por seus membros para fins de emissão da “manifestação de enquadramento” basear-se-á exclusivamente na verificação dos documentos apresentados pelo empreendedor interessado, visto que não será realizada a análise do projeto, não cabendo aos membros do GRAPROHAB qualquer responsabilidade acerca da viabilidade técnica do empreendimento, que ficará a cargo exclusivo dos profissionais responsáveis pelo projeto e/ou pela execução do empreendimento e da Prefeitura Municipal.

Artigo 42 - Os empreendedores interessados deverão submeter a documentação indicada no Manual do GRAPROHAB na forma digital, salvo comprovada

indisponibilidade do sistema ou motivo de força maior.

Parágrafo único: Após a submissão, o empreendedor interessado receberá, via correspondência eletrônica, confirmação do aceite total da documentação com a correspondente expedição de número de expediente administrativo, ou requerimento para complementação ou substituição documental.

Artigo 43 - O Presidente do GRAPROHAB manifestar-se-á sobre o projeto em até 07 (sete) dias úteis da data do aceite total da documentação submetida ao GRAPROHAB, podendo emitir as seguintes conclusões:

- I – Projeto enquadrado nas hipóteses do artigo 8º do Decreto nº 66.960, de 08 de julho de 2022, com recomendação de análise completa nos termos do Capítulo II, Título II deste Regimento Interno – *“Da análise técnica de projeto de empreendimentos habitacionais para fins de emissão de Certificado de Aprovação”*;
- II – Projeto não enquadrado nas hipóteses do artigo 8º do Decreto nº 66.960, de 08 de julho de 2022, sem recomendação de análise completa;
- III – Requerimento para complementação ou esclarecimento da documentação técnica.

Parágrafo único: As manifestações conclusivas do Presidente serão publicadas no sítio eletrônico do GRAPROHAB e no ambiente virtual do empreendedor interessado após a submissão ao Colegiado na forma do artigo 46.

Artigo 44 - Excepcionalmente, o prazo indicado no caput do artigo anterior poderá ser prorrogado por igual período mediante justificativa técnica do Colegiado ou do Presidente do GRAPROHAB.

Artigo 45 - A partir da publicação da decisão do Presidente no sistema eletrônico do GRAPROHAB, o empreendedor interessado terá o prazo máximo de até 60 (sessenta) dias corridos, para apresentar documentos complementares e/ou para pedir reconsideração da manifestação.

Parágrafo único: A partir do protocolo da resposta do empreendedor interessado, que poderá ser submetida uma única vez, o Presidente, em até 15 (quinze) dias úteis deliberará acerca do enquadramento do projeto.

Artigo 46 - As manifestações do Presidente serão submetidas ao conhecimento dos membros do GRAPROHAB na reunião ordinária subsequente à manifestação proferida pelo Presidente.

§1º - Os membros do GRAPROHAB poderão ratificar ou vetar a manifestação de enquadramento emitida pelo Presidente, e ainda requisitar informações e documentos complementares, fazendo constar o resultado na ata da reunião;

§2º - Na hipótese de requisição de documentos complementares, o empreendedor interessado deverá prestar informações e/ou apresentar os documentos solicitados no prazo máximo de até 60 (sessenta) dias corridos,

contados da publicação da ata da reunião no DOE;

§3º - Após a submissão da documentação complementar, os membros do GRAPROHAB manifestar-se-ão, ratificando ou vetando, de forma definitiva, a manifestação do Presidente do GRAPROHAB, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis do protocolo dos documentos requeridos;

§4º - Qualquer um dos membros do GRAPROHAB, em posição eventualmente contrária a emitida pelo Presidente ou pela maioria dos demais membros, poderá, por razões técnicas e devidamente justificadas, requerer a submissão do projeto à análise completa, hipótese em que o empreendedor interessado deverá submeter-se ao procedimento para obtenção do “Certificado de Aprovação”;

§5º - O referendo da manifestação do Presidente somente se dará de forma unânime pelos membros do Colegiado, sendo qualquer divergência compreendida como “veto”;

§6º - Os membros do GRAPROHAB poderão reverter, por unanimidade e mediante justificativa técnica fundamentada, a manifestação de enquadramento do Presidente, expedindo voto com a conclusão de que o projeto não está enquadrado nas hipóteses do artigo 8º do Decreto nº 66.960, de 08 de julho de 2022, não havendo recomendação de análise completa.

Cap. VIII - Do Recurso Administrativo

Artigo 47 – Contra voto de indeferimento, o interessado poderá apresentar recurso administrativo, o qual deverá ser protocolado no prazo máximo de até 20 (vinte) dias corridos, contados a partir da data da publicação da manifestação no Diário Oficial do Estado ou da inequívoca ciência do interessado.

§1º - Somente será admitido 01 (um) recurso administrativo em face de cada manifestação decisória;

§2º - A admissão do recurso dependerá da comprovação da tempestividade e da comprovação de interesse recursal, devendo o interessado demonstrar o cumprimento do prazo indicado no *caput*, bem como sua vinculação ao projeto analisado ou a comprovação de ter sido afetado pela decisão recorrida;

§3º - O Recurso será direcionado ao Presidente do GRAPROHAB, que o encaminhará para o membro do Colegiado responsável pela emissão do voto recorrido, a quem competirá efetuar sua análise e o competente julgamento técnico no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, prorrogável por igual período mediante apresentação de requerimento devidamente justificado;

§4º - A concessão do prazo adicional de que trata o parágrafo anterior se dá de forma automática e beneficia todos os demais membros e o Presidente, quando cabível, sendo rejeitado tão somente se ausente a justificativa, ou por completa

falta de verossimilhança do que foi alegado pelo requerente.

Cap. IX – Do cancelamento e do arquivamento de processos

Art. 48 – A inércia do empreendedor interessado presumirá a perda do interesse no prosseguimento do processo administrativo em trâmite, determinando seu respectivo cancelamento.

Parágrafo único - Considera-se inerte o empreendedor interessado que, devidamente cientificado da emissão de Relatório de Exigência Técnica ou de outro requerimento expresso do Presidente ou de qualquer um dos membros do GRAPROHAB, se mantiver inerte pelo período igual a 90 (noventa) dias corridos, tal como descrito no artigo 34, §3º, ou caso ultrapasse o prazo máximo de 12 (doze) meses como definido no artigo 34, §1º, contados a partir da publicação do ato que determinar diligência de sua competência.

Título III – Das Disposições Transitórias

Artigo 49 – Este Regimento Interno entra em vigor na data de sua publicação e suas disposições se aplicarão desde logo a todos os procedimentos e análises com protocolos realizados a partir desta data.

Parágrafo único: Os processos e as análises com protocolo anterior à data da publicação deste Regimento Interno serão regidos pelo Regimento Interno aprovado pela Resolução SH nº 21, de 28 de maio de 2009.

Histórico de Alterações

Azul claro - acréscimo

Riscado - removido

Fundo amarelo - comentários desta edição

Versão: 1.0 - 2023

Por conta das inúmeras alterações o Manual do GRAPROHAB inicia uma nova versão.

Recomendamos uma leitura atenta de todo o texto por conta das profundas alterações que o novo decreto provocaram neste texto.

Entidades Representativas

AELO – Associação de Empresas de Loteamento e Desenvolvimento Urbano do Estado de São Paulo

CREA – Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Estado de São Paulo

CRECI – Conselho Regional dos Corretores de Imóveis

OAB/SP – Ordem dos Advogados do Brasil

Secovi – Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo

Sinduscon – Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo

GOVERNADOR DE SÃO PAULO

Tarcísio Gomes de Freitas

SECRETÁRIO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

Marcelo Cardinale Branco

GRAPROHAB - GRUPO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS HABITACIONAIS

Presidente

Lacir Baldusco

COLEGIADO

SDUH - Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação

André Garcia Martins

Luiz Claudio Pettian

CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo

Célia Regina Buono Palis Poeta

Jadna Beltrame Lemos

SABESP - Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo

Marco Aurélio Saraiva Chakur

Wanderley Wesley Shouga Mendes

DAEE - Departamento de Águas e Energia Elétrica

Aila Nunes Simões

Fábio Karazawa

Protocolo

Beatriz Tavares Panariello

Clarice Amaral Batista

Rosana Almeida Alves

Sandra Regina da Silva

Nathália Bertelli Vidal

Área técnica

Miriam Fernanda Lopes Barros Moro

Gustavo Reis Arrivabeni

Patrícia de Arruda Mello Serafim

Yuri Martins Balieiro

Expediente

Maria Célia Deamatos

Cleonice Basile Gouvêa

Daniel Afonso de André

Gildete Vitória S. Gomes
José do Carmo Rocha
Ricardo Riquelme Guimarães

Assessoria da Presidência

Andreza Previati do Nascimento
Marcelo David Pawel
Vitor Nóbrega

Recepção

Edson Monizes da Silva

Estagiário

João Vittor de Moura Batista

Créditos da capa v.2023

Capa, programação e editoração: Daniel Afonso de André
Imagens: Freepik.com; PPP SDUH; CDHU.

Contato

GRAPROHAB

Protocolo (11) 3638-5163

Dispensa de Análise (11) 3638-5145

Expediente (11) 3638-5149

Rua Boa Vista, 170 - 14º andar bloco III

São Paulo – SP

CEP 01014-930

graprohab @ habitacao.sp.gov.br

www.habitacao.sp.gov.br

Versão do Manual: 1.01 - 2023 criada em 14/04/2023 18:12