

# Desenvolvimento Urbano e Habitação

## GABINETE DO SECRETÁRIO

### Resolução SDUH 001, de 2-1-2024.

Classifica o risco e estipula prazo dos atos públicos de liberação da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação para parcelamentos do solo urbano. Altera a Resolução SH nº 51/2022, publicada em 25 de agosto de 2022 (Regimento Interno do GRAPROHAB).

O SECRETÁRIO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO, com fundamento no artigo 41, inciso II, alíneas "b" e "h", do Decreto Estadual nº 34.399, de 18 de dezembro de 1991:

Considerando a necessidade de classificar o risco para os atos públicos de liberação, nos termos do artigo 3º do Decreto Estadual nº 67.979 de 25 de setembro de 2023.

Considerando a necessidade de estipular prazo de resposta para os atos requeridos junto à unidade, nos termos do artigo 5º do Decreto Estadual nº 67.979 de 25 de setembro de 2023.

Considerando a atribuição da SDUH, por meio da Coordenadoria de Licenciamento, de Operações e de Controle Tecnológico - CLOCT, de analisar, nos termos do artigo 31º, inciso I, do Decreto Estadual nº 34.399 de 18 de dezembro de 1991, os parcelamentos e desmembramentos determinados por legislação estadual.

Considerando que o Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais – GRAPROHAB, reestruturado pelo Decreto nº 66.960 de 08 de julho de 2022, emite atos públicos de liberação para 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.

Considerando que a Resolução SH nº 51/2022, publicada em 25 de agosto de 2022, aprova o Regimento Interno do GRAPROHAB.

Resolve:

Artigo 1º – As atividades de parcelamento do solo urbano, salvo as que, cumulativamente, possam fins habitacionais e não se enquadrem no artigo 8º do Decreto Estadual nº 66.960, de 08 de julho de 2022, são classificadas como de alto risco (nível de risco III), nos termos do artigo 3º do Decreto Estadual nº 67.979 de 25 de setembro de 2023.

Parágrafo único – Os parcelamentos do solo urbano com fins habitacionais que não se enquadram no artigo 8º do Decreto Estadual nº 66.960, de 08 de julho de 2022, e que ensejam a emissão de Declaração de Não Enquadramento são classificados

quarta-feira, 3 de janeiro de 2024

como de médio risco (nível de risco II), nos termos do artigo 3º do Decreto Estadual nº 67.979 de 25 de setembro de 2023.

Artigo 2º – Os prazos para análise e aprovação de projetos de parcelamento do solo para fins habitacionais e seu respectivo procedimento estão regulamentados no Decreto nº 66.960, de 08 de julho de 2022, e na Resolução SH nº 51/2022 publicada em 25 de agosto de 2022 (regimento interno GRAPROHAB).

Artigo 3º – Em relação aos projetos de parcelamento do solo para fins não habitacionais, a CLOCT terá o prazo de até 60 dias, contados do protocolo pela pessoa interessada de todos os elementos necessários à instrução do procedimento administrativo, para apresentar sua manifestação final.

§1º – No caso de necessidade de complementação da instrução processual ou de diligência técnica ou jurídica pertinente, o prazo para a decisão administrativa poderá ser suspenso uma vez e não fluirá quando a emissão do ato público de liberação depender de manifestação ou posicionamento de órgão ou entidade externa à Administração Pública estadual.

§2º – Enquanto não houver ato que regule o processo de análise e aprovação pela CLOCT dos parcelamentos do solo urbano para fins não habitacionais, aplicam-se, no que couber, o procedimento e os prazos adotados pelo GRAPROHAB na aprovação de projetos de habitacionais (Decreto Estadual nº 66.960, de 08 de julho de 2022, e Resolução SH nº 51/2022, publicada em 25 de agosto de 2022 (Regimento Interno do GRAPROHAB)).

Artigo 4º – Ficam acrescentados à Resolução SH nº 51/2022, publicada em 25 de agosto de 2022 (Regimento Interno do GRAPROHAB), os dispositivos adiante relacionados, com a seguinte redação:

I – ao artigo 28, o §4º:

“§4º – Os projetos cuja análise é obrigatória pelo procedimento regulado neste capítulo são classificados como de alto risco (nível de risco III), nos termos do artigo 3º do Decreto Estadual nº 67.979 de 25 de setembro de 2023.”

II – ao artigo 41, o §3º:

“§3º – Os projetos que não se enquadram no artigo 8º do Decreto Estadual nº 66.960, de 08 de julho de 2022 e que ensejam a emissão de Declaração de Não Enquadramento são classificados como de médio risco (nível de risco II), nos termos do artigo 3º do Decreto Estadual nº 67.979 de 25 de setembro de 2023.”

Artigo 5 – Esta resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Artigo 6º – Dê-se ciência ao Comitê Estadual para Simplificação de Registro e Legalização de empresas e Negócios do Estado de São Paulo (Comitê Facilita SP) na forma do artigo 3º, §4º, do Decreto Estadual nº 67.979 de 25 de setembro de 2023.

Resolução SDUH 002, de 2-1-2024.

Institui o “GRAPROHAB Integra”.

O SECRETÁRIO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO, com fundamento no artigo 41, inciso II, alíneas “b”, “c”, “h” e “j”, do Decreto Estadual nº 34.399 de 18 de dezembro de 1991:

CONSIDERANDO o Decreto nº 67.970, de 25 de setembro de 2023, que institui o Comitê Estadual para Simplificação de Registro e Legalização de Empresas e Negócios do Estado de

São Paulo – Comitê Facilita SP com o objetivo de propor diretrizes, critérios e procedimentos necessários à simplificação dos processos de registro, licenciamento, regularização e legalização de atividades econômicas e de pessoas jurídicas.

CONSIDERANDO que a SDUH é membro do Comitê Facilita SP e que o Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais – GRAPROHAB, vinculado à SDUH, tem como objetivo 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 que, nos termos do artigo 2º da Resolução SH nº 51/2022, publicada em 25 de agosto de 2022, o Manual GRAPROHAB é o documento que reúne as orientações técnicas necessárias para viabilizar a análise dos projetos pelo colegiado do GRAPROHAB.

CONSIDERANDO que o GRAPROHAB, por meio do Manual GRAPROHAB, exige para sua análise, dentre outros documentos, manifestação municipal que preste informações essenciais sobre o empreendimento e que ateste a conformidade do projeto habitacional com a legislação municipal (Certidão de Conformidade).

CONSIDERANDO que municípios de maior porte do Estado tendem a adotar procedimentos de licenciamento descentralizados, com corpo técnico especializado e com várias etapas de aprovação.

Resolve:

Artigo 1º – Fica instituído o “GRAPROHAB Integra”, cujo objetivo central é permitir a redução dos prazos totais que empreendedores expendem no licenciamento de projetos habitacionais.

Artigo 2º – O GRAPROHAB admitirá, para fins de análise e emissão de Certificado de Aprovação (art. 8º, caput, do Decreto Estadual nº 66.960, de 8 de julho de 2022), documento oficial anterior à Certidão de Conformidade que seja emitido pelos municípios que aderirem ao GRAPROHAB Integra.

§1º – O documento oficial anterior à Certidão de Conformidade precisa ser vinculado a uma planta urbanística e deve contar com todas as informações necessárias à análise e aprovação do projeto pelo GRAPROHAB.

§2º – Caso o Certificado de Aprovação seja emitido com base em documento anterior à Certidão de Conformidade e esta, ao ser emitida, tenha conteúdo contraditório ao documento analisado pelo GRAPROHAB, será necessário apresentar Projeto Modificativo (artigo 38 da Resolução SH nº 51/2022, publicada em 25 de agosto de 2022), adequando o Certificado de Aprovação à Certidão de Conformidade emitida.

§3º – Uma vez submetido o documento anterior à Certidão de Conformidade para análise, a Certidão de Conformidade só será recepcionada pelo GRAPROHAB via projeto modificativo, substitutivo ou via cumprimento de exigência técnica específica, elaborada por um dos membros nesse sentido.

§4º – A submissão de documento anterior à Certidão de Conformidade não altera a necessidade de submeter no GRAPROHAB todos os demais documentos exigidos no Manual GRAPROHAB, sendo obrigatória, inclusive a apresentação de

todas as plantas completas (cumprindo com todos os quesitos impostos pelo Manual GRAPROHAB).

Artigo 3º – São elegíveis para aderir ao GRAPROHAB Integra os municípios que, cumulativamente:

I- Tiverem população maior que 200 mil habitantes

II- Adotarem sistema descentralizado de aprovação (existência de secretaria/grupo técnico específico e especializado em procedimentos de análise e aprovação de projetos habitacionais).

III- Tiverem plano diretor em vigor.

IV- Adotarem legislação e práticas de análise compatíveis com o Decreto Estadual nº 66.960 de 08 de julho de 2022, com o Manual GRAPROHAB e com as Notas Técnicas emitidas pelo GRAPROHAB.

V- Emitirem documento oficial, vinculado a uma planta urbanística, com as informações necessárias à análise e aprovação do projeto pelo GRAPROHAB.

Artigo 4º – Para aderir ao GRAPROHAB Integra os municípios elegíveis deverão encaminhar ao GRAPROHAB, via SEI (unidade SDUH-GRAPROHAB) ou e-mail (graprohab@habitacao.sp.gov.br), o Termo de Adesão que integra a presente como Anexo I devidamente preenchidos e assinados pela autoridade competente (ex.: prefeito, encarregado pelo setor de aprovação de projetos de parcelamento do solo).

Artigo 5º – Esta resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

TERMO DE ADESAO AO GRAPROHAB INTEGRA

O Município de \_\_\_\_\_ manifesta, por meio deste, sua adesão ao GRAPROHAB Integra descrito na Nota Técnica GRAPROHAB 02/2023, declarando o que segue:

I. O Município possui população maior que 200.000 habitantes e plano diretor vigente.

II. O Município adota legislação e práticas de análise compatíveis com o Decreto Estadual nº 66.960 de 08 de julho de 2022, com o Manual GRAPROHAB e com as Notas Técnicas emitidas pelo GRAPROHAB.

III. O Município adota sistema descentralizado de aprovação conforme descrito no(a) \_\_\_\_\_ (indicar ato legal que institui/regulamenta o procedimento de aprovação de projetos habitacionais do município), emitindo o documento denominado \_\_\_\_\_ (nome do documento anterior à Certidão de Conformidade), o qual contém os elementos mínimos previstos no Anexo I do presente Termo de Adesão.

IV. O Município se compromete a comunicar o GRAPROHAB sobre quaisquer alterações no procedimento municipal de análise e aprovação de projetos habitacionais que comprometam a adesão ao presente GRAPROHAB Integra.

V. O Município se compromete a empregar seus melhores esforços para reduzir seus prazos internos de aprovação. (Local), (data)

(assinatura da autoridade competente)

ANEXO I AO TERMO DE ADESAO DO GRAPROHAB INTEGRA: conteúdo mínimo do documento anterior à Certidão de Conformidade emitido pelo Município

Formalidades do documento da pessoa responsável pela análise

1) Papel timbrado e numerado

2) Identificação do responsável pela análise (nome completo e cargo)

3) Assinatura do responsável pela análise

Qualificação do projeto:

1) Identificação do Município;

2) Identificação do empreendedor(a);

3) Localização do imóvel;

4) Número da(s) matrícula(s) do imóvel e Registro de Imóveis competente;

5) Tipo de empreendimento habitacional (loteamento, loteamento de acesso controlado, desmembramento ou condomínio);

6) Número de unidades projetadas;

Declarações do Município

A. O empreendimento (foi/não foi) declarado como de interesse social pela municipalidade. Em caso positivo, informar dados do ato oficial que declarou como de interesse social (ex.: número da lei ou decreto).

B. O imóvel se encontra em zona \_\_\_\_\_ (urbana/expansão urbana/urbanização específica) nos termos da Lei nº \_\_\_\_\_, artigo \_\_\_\_\_.

C. O imóvel (foi/não foi) utilizado para depósito de lixo ou de produtos que possam trazer riscos à saúde dos futuros moradores.

D. (Há/Não há) viabilidade de coleta regular de lixo com frequência de \_\_\_\_\_ dias por semana.].

E. O imóvel (situa-se/não se situa) em área potencialmente suscetível a problemas geotécnicos, tais como erosão, instabilidade de encosta, etc.

F. Índices urbanísticos aplicáveis ao empreendimento e seu fundamento legal: \_\_\_\_\_.

G. O Município dispõe/não dispõe de Lei Municipal ou mesmo Plano Diretor aprovado (nº) e demais dados de referência: \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) que exige faixa não edificável 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.

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. O imóvel tem acesso para a via (nome da via), não estando, portanto, encravada. Esta via é (oficial, faz parte do patrimônio imobiliário municipal e já se encontra implantada) OU (projetada conforme Lei nº \_\_\_\_\_ e sua implantação será feita pela (prefeitura/indicar pessoa)).

J. O imóvel (está/não está) em área especialmente protegida pela legislação ambiental municipal, estadual ou federal. Em caso positivo, informar legislação aplicável.

K. Esta certidão está vinculada à planta/croqui de número \_\_\_\_\_.