

GRUPO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS HABITACIONAIS – GRAPROHAB

NOTA TECNICA Nº 02/2022

EMENTA: Decreto Estadual/SP nº 66.960, de 08 de julho de 2022. Esclarecimentos sobre as hipóteses de análise elencadas no artigo 8º, inciso III, alíneas “d” e “e”, e parágrafo único: projetos de condomínios edilícios em áreas não servidas por equipamentos urbanos; projetos habitacionais de condomínios edilícios em áreas especialmente protegidas pela legislação ambiental; hipóteses de obrigatoriedade de emissão de Certificado de Aprovação e de Declaração de Não Enquadramento. Definição de “área especialmente protegida pela legislação ambiental”. Esclarecimentos sobre projetos habitacionais de condomínios edilícios em Área de Recuperação de Mananciais (APRM): possibilidade de licenciamento ambiental pelo Município (Lei Complementar Federal nº 140, de 08 de dezembro de 2011, artigo 9º, e Deliberação Normativa CONSEMA nº 01/2018, artigo 40); hipóteses de obrigatoriedade e de dispensa de Certificado de Aprovação. Esclarecimentos sobre projeto habitacional aprovado sob regime de plano integrado: definição de plano integrado; possibilidade de não aplicação da regra de contiguidade presente no Manual GRAPROHAB. Esclarecimentos sobre o Relatório de Exigências Técnicas: prazo para cumprimento das exigências técnicas (interpretação do art. 34, §3º, do Regimento Interno do GRAPROHAB).

CONSIDERANDO que o Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais – GRAPROHAB 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 GRAPROHAB foi reestruturado pelo Decreto Estadual/SP nº 66.960 de 08 de julho de 2022 e teve seu regimento interno aprovado pela Resolução SH nº 51 de 2022.

CONSIDERANDO que, nos termos do artigo 5º do Decreto Estadual/SP nº 66.960 de 08 de julho de 2022, compete ao GRAPROHAB elaborar e manter atualizadas as orientações técnicas relativas ao procedimento e documentos necessários para apresentação e análise de projetos.

CONSIDERANDO que, nos termos do artigo 7º, parágrafo único, do Decreto Estadual/SP nº 66.960 de 08 de julho de 2022 combinado com o artigo 8º, inciso XVI, da Resolução SH nº 51 de 2022, cabe à presidência do GRAPROHAB normatizar os procedimentos do mesmo, registrando e conferindo publicidade às diretrizes elaboradas.

O Presidente do GRAPROHAB vem, pela presente nota técnica, prestar esclarecimentos e dar publicidade aos procedimentos técnicos adotados pelo GRAPROHAB, conforme descritos a seguir.

AVISO IMPORTANTE: As instruções e esclarecimentos presentes nesta Nota Técnica, bem como as referências normativas aqui apontadas, são válidas na data de edição da mesma. Essas mesmas instruções e referências normativas podem ser objeto de alterações, seja via mudança no cenário normativo ou via novas deliberações do GRAPROHAB ou de órgãos correlatos. Assim, recomenda-se aos interessados que sempre acompanhem o site e demais canais de comunicação do GRAPROHAB¹ para terem acesso a atualizações.

¹ Site GRAPROHAB: <<https://www.habitacao.sp.gov.br/programas/graprohab.aspx>>. Twitter do GRAPROHAB: <<https://twitter.com/graprohab>>.

1. PROJETOS DE CONDOMÍNIOS EDIFÍCIOS EM ÁREAS NÃO SERVIDAS POR EQUIPAMENTOS URBANOS (ENTENDIDOS COMO: ESGOTAMENTO SANITÁRIO, ABASTECIMENTO DE ÁGUA POTÁVEL, ÁGUAS PLUVIAIS, ILUMINAÇÃO PÚBLICA OU ENERGIA ELÉTRICA)

1.1 Hipóteses de requerimento de Certificado de Aprovação (submissão obrigatória do projeto para análise e aprovação pelo colegiado do GRAPROHAB)

Com exceção da hipótese descrita na Seção 1.2 desta Nota Técnica, todos os projetos habitacionais de condomínios edifícios (horizontais, verticais ou mistos) a serem implementados em áreas que não são servidas por algum equipamento urbano² devem ser submetidos à análise, aprovação e emissão do Certificado de Aprovação pelo GRAPROHAB, independentemente de tamanho do terreno ou de número de unidade³.

Instruções para requerer o Certificado de Aprovação podem ser encontradas no Manual GRAPROHAB⁴.

1.2 Hipótese de requerimento de Declaração de Não Enquadramento (dispensa de análise pelo colegiado do GRAPROHAB)

O projeto habitacional de condomínio edifício em área não servida por equipamentos de esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, iluminação pública ou energia elétrica poderá ser dispensado da análise, aprovação e emissão do Certificado de Aprovação pelo GRAPROHAB se, cumulativamente, cumprir com os seguintes requisitos:

- a) requerer ao GRAPROHAB a Declaração de Não Enquadramento (dispensa de análise pelo colegiado do GRAPROHAB)⁵, cumprindo com

² Entende-se por “equipamento urbano”, nos termos do art. 8º, III, "e", do Decreto Estadual/SP nº 66.960 de 08 de julho de 2022: esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, águas pluviais, iluminação pública ou energia elétrica.

³ Fundamento normativo: Decreto Estadual/SP nº 66.960, de 08 de julho de 2022, art. 8º, III, "e": "Submetem-se obrigatoriamente a análise do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais - GRAPROHAB, para fim de emissão de Certificado de Aprovação, os projetos: (...)

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

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 energia elétrica pública.

⁴ O Manual do GRAPROHAB pode ser acessado pelo link:

<<https://app.habitacao.sp.gov.br/manualgraprohhab/>>

⁵ Prevista no artigo 8º, parágrafo único, do Decreto Estadual/SP nº 66.960 de 08 de julho de 2022.

todas as instruções e com a apresentação de todos os documentos listados no Manual GRAPROHAB⁶;

- b) apresentar, além de toda documentação necessário ao requerimento de Declaração de Não Enquadramento, 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 faltantes⁷.

Cabe salientar que os membros do GRAPROHAB podem requisitar documentos e esclarecimentos complementares se assim entenderem necessários.⁸

2. PROJETOS HABITACIONAIS DE CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS EM ÁREAS ESPECIALMENTE PROTEGIDAS PELA LEGISLAÇÃO AMBIENTAL

2.1 Definição de “área especialmente protegida pela legislação ambiental”.

O Decreto Estadual/SP n° 66.960, de 08 de julho de 2022, em seu artigo 8º, inciso III, alínea "d", utiliza o termo "área especialmente protegida pela legislação ambiental" ao elencar hipótese de obrigatoriedade de pedido de Certificado de Aprovação pelo GRAPROHAB⁹. Entretanto, o termo não é detalhado pelo Decreto, podendo gerar dúvidas aos eventuais interessados. Assim, para elucidar o significado do termo, traz-se sua definição a seguir.

Para fins do Decreto Estadual n° 66.960, de 08 de julho de 2022, o termo "área especialmente protegida pela legislação ambiental" compreende:

- I. Área de Proteção de Mananciais (APM): áreas referentes aos mananciais, cursos e reservatórios de água e demais recursos hídricos

⁶ O Manual GRAPROHAB pode ser encontrado no link:

<<https://app.habitacao.sp.gov.br/manualgraprohhab/Inicio.html>>.

⁷ Em relação à Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo – SABESP, pode ser apresentado como o referido compromisso, o “Termo de Início de Obras”. Já em relação à Sociedade de Abastecimento de Água e Saneamento S.A. – SANASA Campinas, pode ser apresentado como compromisso o “Termo de Compromisso”.

⁸ Conforme Regimento Interno do GRAPROHAB (Resolução SH n° 51 de 2022), artigo 7º, V.

⁹ 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:

(...)

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

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; (...)

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.

- II. 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)¹⁰. Cada APRM possui lei específica que a delimita e traz outras providências¹¹.
- III. 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 isóбата 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 marinha¹². A Zona Costeira, para fins do Plano Estadual de Gerenciamento Costeiro, divide-se nos seguintes setores: Litoral

¹⁰Definição conforme artigo 3º, parágrafo único, e artigo 1º, parágrafo único, da Lei Estadual/SP nº 9.866 de 28 de novembro de 1997.

¹¹ Destacam-se: Lei Estadual/SP nº 12.233 de 16 de janeiro de 2006 (define a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia Hidrográfica do Guarapiranga); Lei Estadual/SP nº 13.579 de 13 de julho de 2009 (define a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia Hidrográfica do Reservatório Billings - APRM-B); Lei Estadual/SP nº 15.790 de 16 de abril de 2015 (dispõe sobre os limites da Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais do Alto Juquery - APRM-AJ e dá providências correlatas); Lei Estadual/SP nº 15.913 de 02 de outubro de 2015 (dispõe sobre a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais do Alto Tietê Cabeceiras - APRMATC, suas Áreas de Intervenção, respectivas diretrizes e normas ambientais e urbanísticas de interesse regional para a proteção e recuperação dos mananciais); Lei Estadual/SP nº 16.568 de 10 de novembro de 2017 (dispõe sobre a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais do Alto Cotia - APRM-AC, suas Áreas de Intervenção, respectivas diretrizes e normas ambientais e urbanísticas de interesse regional para a proteção e recuperação dos mananciais).

¹² Definição conforme artigo 2º, I e II, da Lei Estadual/SP nº 10.019 de 03 de julho de 1998.

Norte; Baixada Santista; Complexo Estuarino-Lagunar de Iguape-Cananéia; Vale do Ribeira.¹³

- IV. 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 socioeconômicas¹⁴. A título exemplificativo, destacam-se as áreas de Zoneamento Ecológico-Econômico dos Setores da Baixada Santista¹⁵ e do Litoral Norte¹⁶.
- V. 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 privadas¹⁷. É possível consultar a listagem das APAs nos portais eletrônicos do Poder Executivo¹⁸.

Observação: Nas Áreas de Proteção Ambiental - APAs estabelecidas por lei municipal, é do próprio Município a responsabilidade pela aplicação de seu regramento ambiental. Dessa forma, é possível requerer Declaração de Não Enquadramento ao GRAPROHAB (dispensa de análise pelo colegiado do GRAPROHAB) para projetos que

¹³ Conforme artigo 3º da Lei Estadual/SP nº 10.019 de 03 de julho de 1998.

¹⁴ Definição conforme artigo 2º, III, da Lei Estadual/SP nº 10.019 de 03 de julho de 1998.

¹⁵ Regulamentada pelo Decreto Estadual/SP nº 58.996 de 25 de março de 2013.

¹⁶ Regulamentada pelo Decreto Estadual/SP nº 62.913 de 08 de novembro de 2017.

¹⁷ Definição conforme artigo 15 da Lei Federal nº 9.985 de 18 de julho de 2000 combinado com artigos 8º e 9º da Lei Federal nº 6.902 de 27 de abril de 1981.

¹⁸ APAs federais podem ser encontrados no site: < <https://www.gov.br/icmbio/pt-br/assuntos/biodiversidade/todas-as-unidades-de-conservacao>>. APAs estaduais podem ser encontradas no site: < <https://www.infraestruturameioambiente.sp.gov.br/fundacaoflorestal/unidades-de-conservacao/apas/>>.

se encontrem em APAs municipais desde que, cumulativamente: (I) o projeto não incida em nenhuma outra hipótese de obrigatoriedade de requerimento de Certificado de Aprovação¹⁹; (II) seja apresentado projeto aprovado ou pré-aprovado pelo respectivo Município.

Ressalta-se que as definições ora trazidas são válidas na data da edição da presente Nota Técnica. Cabe aos interessados verificar, no momento de apresentar o projeto ao GRAPROHAB, se houve alterações normativas que modificaram/atualizaram cada definição acima apontada.

2.2 Hipóteses de requerimento de Certificado de Aprovação (submissão obrigatória do projeto para análise e aprovação pelo colegiado do GRAPROHAB)

Com exceção das hipóteses descritas nas Seções 2.3 e 3.4 da presente Nota Técnica, todos os projetos de condomínios edilícios (horizontais, verticais ou mistos) que, cumulativamente, (I) se encontrem em área especialmente protegida pela legislação ambiental (conforme definida na Seção 2.1) e (II) e possuam terreno igual ou superior a 10 mil m² devem ser submetidos a análise, aprovação e emissão do Certificado de Aprovação pelo GRAPROHAB.

Instruções para requerer o Certificado de Aprovação podem ser encontradas no Manual GRAPROHAB²⁰.

2.3 Hipóteses de requerimento de Declaração de Não Enquadramento (dispensa de análise pelo colegiado do GRAPROHAB)

Salvo para os projetos localizados em Área de Recuperação de Mananciais (APRM), o projeto habitacional de condomínio edilício (horizontal, vertical ou misto) que se encontre em área especialmente protegida pela legislação ambiental (conforme definida na Seção 2.1) será dispensado da análise, aprovação e emissão do Certificado de Aprovação pelo GRAPROHAB se terreno possuir área inferior a 10 mil m², devendo ser requerida Declaração de Não Enquadramento.

¹⁹ Para consultar hipóteses de obrigatoriedade de requerimento de Certificado de Aprovação, consulte o artigo 8º do Decreto Estadual/SP nº 66.960 de 08 de julho de 2022 e o Manual GRAPROHAB.

²⁰ O Manual GRAPROHAB pode ser encontrado no link:
<<https://app.habitacao.sp.gov.br/manualgraprohhab/Inicio.html>>.

Instruções para o requerer a emissão de Declaração de Não Enquadramento podem ser encontradas no Manual GRAPROHAB²¹.

Os projetos localizados em Área de Recuperação de Mananciais (APRM) devem seguir as instruções presentes na Seção 3 da presente Nota Técnica.

3. PROJETOS HABITACIONAIS DE CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS EM ÁREA DE RECUPERAÇÃO DE MANANCIAIS (APRM)

3.1 Da possibilidade de licenciamento ambiental pelo Município.

A Lei Complementar Federal nº 140, de 08 de dezembro de 2011, permitiu que os Municípios promovam o licenciamento ambiental das atividades ou empreendimentos que causem ou possam causar impacto ambiental em âmbito local desde que cumpridos certos requisitos²².

Os Municípios aptos a exercer o licenciamento são listados pelo Conselho Estadual de Meio Ambiente - CONSEMA em seu site²³ e no Diário Oficial do Estado de São Paulo, tudo nos termos do artigo 40 da Deliberação Normativa CONSEMA nº 01/2018.

3.2 Da Compensação de Natureza Urbanística, Sanitária ou Ambiental

A depender do projeto pretendido em APRM, poderão ser exigidas medidas de natureza financeira, urbanística, sanitária ou ambiental que sejam compensatórias ao impacto gerado pelo empreendimento pretendido. As leis que delimitam e definem cada APRM²⁴ trazem as medidas compensatórias possíveis.

²¹ O Manual GRAPROHAB pode ser encontrado no link:

<<https://app.habitacao.sp.gov.br/manualgraprohhab/Inicio.html>>.

²² Lei Complementar Federal nº 140, de 08 de dezembro de 2011. Art. 9º. São ações administrativas dos Municípios: (...)

XIV - observadas as atribuições dos demais entes federativos previstas nesta Lei Complementar, promover o licenciamento ambiental das atividades ou empreendimentos:

a) que causem ou possam causar impacto ambiental de âmbito local, conforme tipologia definida pelos respectivos Conselhos Estaduais de Meio Ambiente, considerados os critérios de porte, potencial poluidor e natureza da atividade; ou (...)

²³ Lista pode ser encontrada no site:

<<https://www.infraestruturameioambiente.sp.gov.br/consema/licenciamento-ambiental-municipal/>>

²⁴ Vide nota de rodapé nº 11.

Dentre essas medidas, destaca-se a vinculação de áreas verdes ao empreendimento. Tal vinculação, para ser válida, deve ser gravada na matrícula do imóvel.

3.3 Hipóteses de requerimento de Certificado de Aprovação (submissão obrigatória do projeto para análise e aprovação pelo colegiado do GRAPROHAB)

Salvo hipótese descrita na Seção 3.4 da presente Nota Técnica, os projetos de condomínios edilícios (horizontais, verticais ou mistos) que sejam localizados em Áreas de Recuperação, de Mananciais –APRM devem ser submetidos a análise, aprovação e emissão do Certificado de Aprovação pelo GRAPROHAB independentemente do tamanho do terreno.

Instruções para requerer o Certificado de Aprovação podem ser encontradas no Manual GRAPROHAB²⁵.

3.4 Hipótese de requerimento de Declaração de Não Enquadramento (dispensa de análise pelo colegiado do GRAPROHAB)

Projetos habitacionais de condomínios edilícios (horizontais, verticais ou mistos) 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 Enquadramento²⁶, cumprindo com todas as instruções e com a apresentação de todos os documentos listados no Manual GRAPROHAB²⁷;
- c) apresentar comprovante de licenciamento ambiental aprovado por Município que esteja apto para tanto (conforme disposto na Seção 3.1);
- d) comprovar a aprovação plena do projeto pelo Município;

²⁵ O Manual GRAPROHAB pode ser encontrado no link:
<<https://app.habitacao.sp.gov.br/manualgraprohhab/Inicio.html>>.

²⁶ Prevista no artigo 8º, parágrafo único, do Decreto Estadual/SP nº 66.960 de 08 de julho de 2022.

²⁷ O Manual GRAPROHAB pode ser encontrado no link:
<<https://app.habitacao.sp.gov.br/manualgraprohhab/Inicio.html>>.

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.

Cabe salientar que os membros do GRAPROHAB podem requisitar documentos e esclarecimentos complementares se assim entenderem necessários.²⁸

4. PROJETOS HABITACIONAIS APROVADOS SOB REGIME DE PLANO INTEGRADO

4.1 Definição de “Plano Integrado”

O GRAPRAHAB 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.

4.2 Da dispensa da regra de contiguidade

Salvo se localizados em área especialmente protegida pela legislação ambiental (conforme definida na Seção 2.1 da presente Nota Técnica), os projetos de parcelamento do solo com condomínios que sejam objeto de aprovação pelo Município via regime de “Plano Integrado” não estão sujeitos às regras de contiguidade presentes no Manual GRAPROHAB²⁹.

Dessa forma, projetos em imóveis contíguos, cuja propriedade seja de um mesmo titular, serão considerados isoladamente (sem somar as unidades/área dos imóveis contíguos de mesma titularidade) para fins de enquadramento nas hipóteses de obrigatoriedade ou de dispensa de requerimento de Certificado de Aprovação se já tiverem sido aprovados pelo respectivo Município via Plano Integrado.

²⁸ Regimento Interno do GRAPROHAB (Resolução SH nº 51 de 2022), artigo 7º, V.

²⁹ O Manual GRAPROHAB pode ser encontrado no link:
<<https://app.habitacao.sp.gov.br/manualgraprohhab/Inicio.html>>.

Ressalta-se que os projetos que não forem aprovados pela Município pelo regime de Plano Integrado ou os que se localizem em área especialmente protegida pela legislação ambiental (conforme definida na Seção 2.1 da presente Nota Técnica) continuam sujeitos às regras de contiguidade presentes no Manual GRAPROHAB.

5. RELATÓRIO DE EXIGÊNCIAS TÉCNICAS

5.1 Prazo para cumprimento das exigências técnicas (interpretação do art. 34, §3º, do Regimento Interno do GRAPROHAB).

O Relatório de Exigências Técnicas representa o voto emitido por membro do colegiado do GRAPROHAB que, ao analisar um requerimento de Certificado de Aprovação, entende que são necessários esclarecimentos e/ou adequações do projeto para que seja possível sua aprovação³⁰.

Diante do Relatório de Exigências Técnicas, o empreendedor interessado tem o prazo de até 60 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, para protocolar os documentos necessários que demonstrem o cumprimento integral das exigências técnicas formuladas³¹.

Há possibilidade de prorrogação desse prazo de 60 dias para até 12 meses mediante requerimento justificado apresentado pelo empreendedor interessado ao GRAPROHAB³². Ocorre que o artigo 34, §3º, do Regimento Interno do GRAPROHAB, deixa margem à interpretação de que esse requerimento deve ser apresentado em até 90 dias da publicação da ata da reunião do GRAPROHAB que votou pelo Relatório de Exigências Técnicas no Diário Oficial do Estado de São Paulo sob pena de cancelamento do projeto. Prevê ainda que, havendo o cancelamento do projeto, a análise pelo GRAPROHAB seria recomeçada do zero, necessitando de um novo protocolo do projeto e de uma nova análise por todos os membros do colegiado.

³⁰ Artigos 31, inciso III. 33 e seguintes do Regimento Interno do GRAPROHAB (Resolução SH nº 051 de 2022).

³¹ Fundamentação normativa: Art. 34 do Regimento Interno do GRAPROHAB (Resolução SH nº 051 de 2022).

³² Fundamentação normativa: Artigo 11, inciso II, alínea “a”, do Decreto Estadual/SP nº 66.960, de 08 de julho de 2022 e art. 34, §1º do Regimento Interno do GRAPROHAB (Resolução SH nº 051 de 2022).

Tal interpretação, entretanto, não deve prosperar por ser incompatível com uma análise sistemática do Regimento Interno do GRAPROHAB.

Assim, o prazo que deve ser adotado para se requerer, justificadamente, a prorrogação do cumprimento das exigências técnicas é de até 12 meses contados da publicação da ata da reunião do GRAPROHAB que votou pelo Relatório de Exigências Técnicas no Diário Oficial do Estado de São Paulo.

Contudo, ressalta-se que a aprovação do requerimento de prorrogação não altera o prazo de cumprimento das exigências técnicas, ou seja, o empreendedor ainda terá que protocolar os documentos necessários para demonstrar o cumprimento integral das exigências técnicas formuladas em até 12 meses contados da publicação da ata da reunião do GRAPROHAB que votou pelo Relatório de Exigências Técnicas no Diário Oficial do Estado de São Paulo.

Cabe ainda observar que o(a) Presidente do GRAPROHAB continuará podendo indeferir o pedido de prorrogação do prazo de cumprimento das exigências técnicas caso entenda que a justificativa apresentada não seja suficiente.³³

Por fim, conclui-se que será sempre necessário um novo protocolo (com nova análise pelo colegiado do GRAPROHAB) sempre que o cumprimento das exigências técnicas não respeitar o prazo de 12 meses contados da publicação da ata da reunião do GRAPROHAB que votou pelo Relatório de Exigências Técnicas no Diário Oficial do Estado de São Paulo.

São Paulo, 14 de setembro de 2022.

LACIR FERREIRA BALDUSCO

Presidente do GRAPROHAB

³³ Fundamentação normativa: Art. 34, §2º do Regimento Interno do GRAPROHAB (Resolução SH nº 051 de 2022).