



Especialistas apontam impacto positivo do Graprohab no desenvolvimento urbano de SP

Profissionais com vasta experiência na implantação de loteamentos e condomínios em diversos estados destacam os

benefícios que os desenvolvedores imobiliários encontram ao realizar o licenciamento habitacional no Estado de São Paulo,

que dispõe de uma estrutura especializada e dedicada para analisar e aprovar os projetos residenciais. Págs. 2 e 3

Cetesb lança formulário digital para análise na área habitacional

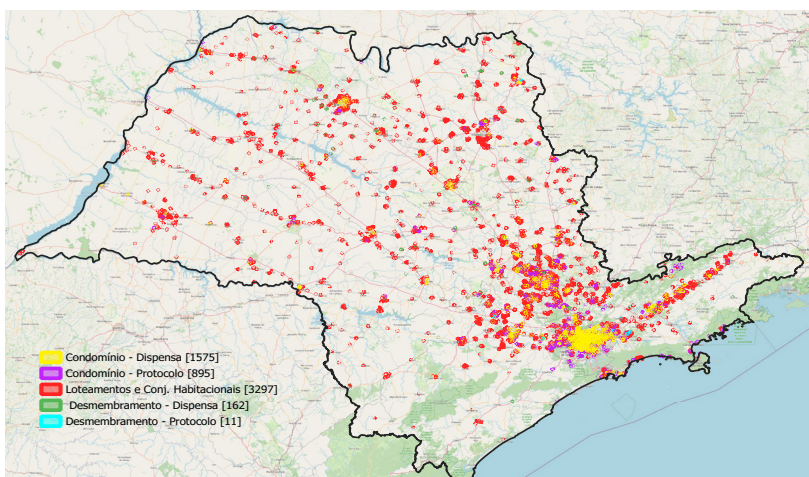
Objetivo é proporcionar maior clareza, agilidade e uniformidade nos licenciamentos dos projetos habitacionais que tramitam pelo órgão ambiental. Págs. 4 e 5



Equipe da Cetesb responsável pela nova ferramenta digital

Georreferenciamento orienta planejamento dos municípios

O Graprohab é responsável pelo georreferenciamento dos projetos habitacionais, o que ajuda gestores públicos na gestão e desenvolvimento sustentável das cidades, fornecendo informações espaciais precisas que auxiliam na tomada de decisões e na melhoria da qualidade de vida dos cidadãos. Págs. 8 e 9



Mapa traz os empreendimentos habitacionais georreferenciados no Estado de SP



Você Sabia?

Confira os requisitos para áreas de mananciais.
Pág. 6



Últimas Notícias

Secretaria de Goiás reúne-se com Graprohab.
Pág. 7



Ponto de vista

Graprohab e o desenvolvimento sustentável, por Caio Portugal
Pág. 10



Rafael André,
especialista em
aprovação de projetos
habitacionais

Especialistas destacam impacto positivo do Graprohab no desenvolvimento urbano paulista

Profissionais com experiência na implantação de loteamentos e condomínios em vários estados relatam benefícios que desenvolvedores imobiliários desfrutam ao fazer licenciamento habitacional no Estado de São Paulo que conta com uma estrutura dedicada para aprovar os projetos residenciais

Especialistas com larga experiência na implantação de empreendimentos residenciais em vários estados brasileiros destacam os benefícios que desenvolvedores imobiliários desfrutam ao fazer o licenciamento habitacional em São Paulo, estado que conta desde 1991 com uma estrutura especialmente dedicada e organizada para análise e liberação de projetos de parcelamento de solo e condomínios, conhecida como Graprohab (Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais). Vinculado à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SDUH), o Graprohab é um colegiado técnico com a missão de centralizar e agilizar a análise e licenciamento de projetos de loteamento e condomínios com fins residenciais. É composto por representantes da SDUH, Cetesp, DAEE e Sabesp.

Entre as principais vantagens elencadas pelos especialistas, estão a centralização do processo em um balcão único de forma articulada e eficiente, com prazos definidos, bem como a impessoalidade das análises, garantindo credibilidade e transparência ao trâmite de aprovação em razão dos regulamentos objetivos. Tais fatores contribuem para o Estado

de São Paulo tornar-se uma escolha atraente para investidores imobiliários.

Rafael André é especialista em aprovação de projetos habitacionais. Desde 2011, liderou a implantação de mais de 60 empreendimentos em quatro Estados brasileiros. Entre esses estados, apenas São Paulo conta com uma estrutura estadual para liberação de projetos residenciais, o Graprohab.

Benefícios

Com a experiência em lidar com cenários diversos e, por vezes, adversos, André destaca os benefícios proporcionados pela existência do Graprohab para o desenvolvimento dos empreendimentos, especialmente quando comparado com estados que carecem de uma estrutura similar.

“Eu gostaria de enfatizar dois pontos principais em lidar com o Graprohab. Primeiramente, a concentração de todo o processo em um único local e protocolo, com prazos claros e definidos, permite aos empreendedores terem um cronograma mais assertivo. A questão do prazo é particularmente vantajosa. Não importa se receberemos uma devolutiva em 60 dias ou uma exigência técnica; o importante é que dentro

do prazo estabelecido teremos uma resposta”, explica Rafael André.

O segundo ponto destacado pelo especialista refere-se à facilidade de comunicação oferecida pelo Graprohab para esclarecer dúvidas durante o processo de aprovação de projetos habitacionais. “O interessado sabe o local exato em que o processo se encontra e consegue falar com os técnicos para tirar dúvidas. Quem dera que todos os Estados tivessem um órgão como o Graprohab. Atualmente esperar 30 e 60 dias não é nada diante da burocracia encontrada nas prefeituras”, relata.

Rafael André explicou que nos Estados sem uma estrutura como a do Graprohab são as prefeituras, na sua grande maioria, que analisam os empreendimentos. No entanto, essas prefeituras frequentemente carecem de corpo técnico, não possuem padronização dos procedimentos e os processos tendem a ser morosos. “Além disso, cada prefeitura tem um padrão de projeto, exige um tipo diferente de documento, de acordo com a cabeça do engenheiro, outros não exigem nada. Essas discrepâncias ocorrem até entre municípios vizinhos. Por isso, considero o Manual do Graprohab fantástico. Ele nos

fornece orientação clara e embasamento legal, o que é fundamental nesse processo.” O especialista diz ainda que existe um jogo de empurra. “Algumas prefeituras encaminham nossos processos para o Estado e na maioria das vezes esses órgãos estaduais devolvem o processo, argumentando que essa análise é de competência da prefeitura e fica nesse impasse. A prefeitura não quer assumir, o órgão estadual também não e quem sofre com isso somos nós”.

André salienta que esse cenário acarreta grandes prejuízos para os empreendedores que buscam cumprir a legislação.

“Uma das consequências é o aumento dos distratos de parcerias, pois a demora na aprovação dos empreendimentos desatualiza o orçamento de viabilidade do produto. Com o processo se arrastando por anos, os custos, como mão de obra, aumentam, tornando o produto inviável para comercialização. Essa situação beneficia apenas os empreendimentos irregulares”, explica.

Por outro lado, observa o especialista, o Estado de São Paulo acaba por atrair recursos e empreendimentos, pois as empresas têm a confiança de que o produto entregue será de qualidade e estará em conformidade com a legislação. “Muitas empresas de outros Estados estão direcionando seus investimentos para São Paulo justamente por essa razão”, explica.

Contexto

A arquiteta urbanista e Mestre em Engenharia Urbana pela Escola Politécnica na Universidade de São Paulo – USP, Luciane Virgílio, contextualiza o papel desenvolvido com êxito pelo Graprohab para atender à crescente procura por licenciamento de projetos habitacionais. “A grande demanda por alvarás e licenças necessárias ao atendimento do déficit habitacional

para projetos edílios e de parcelamento de solo urbano tem se mostrado cada vez mais complexa, não somente pela falta de articulação entre as esferas legislativas, mas também pela subjetividade e/ou sobreposição existente nos infinitos parágrafos, artigos, resoluções, decretos e legislações específicas”, explica.

Diante deste cenário, a especialista em desenvolvimento urbano afirma que em vários Estados brasileiros o empreendedor precisa percorrer diversas secretarias, departamentos e concessionárias envolvidos no processo

A existência do Graprohab contribui para o Estado de São Paulo tornar-se uma escolha atraente e segura para os desenvolvedores imobiliários

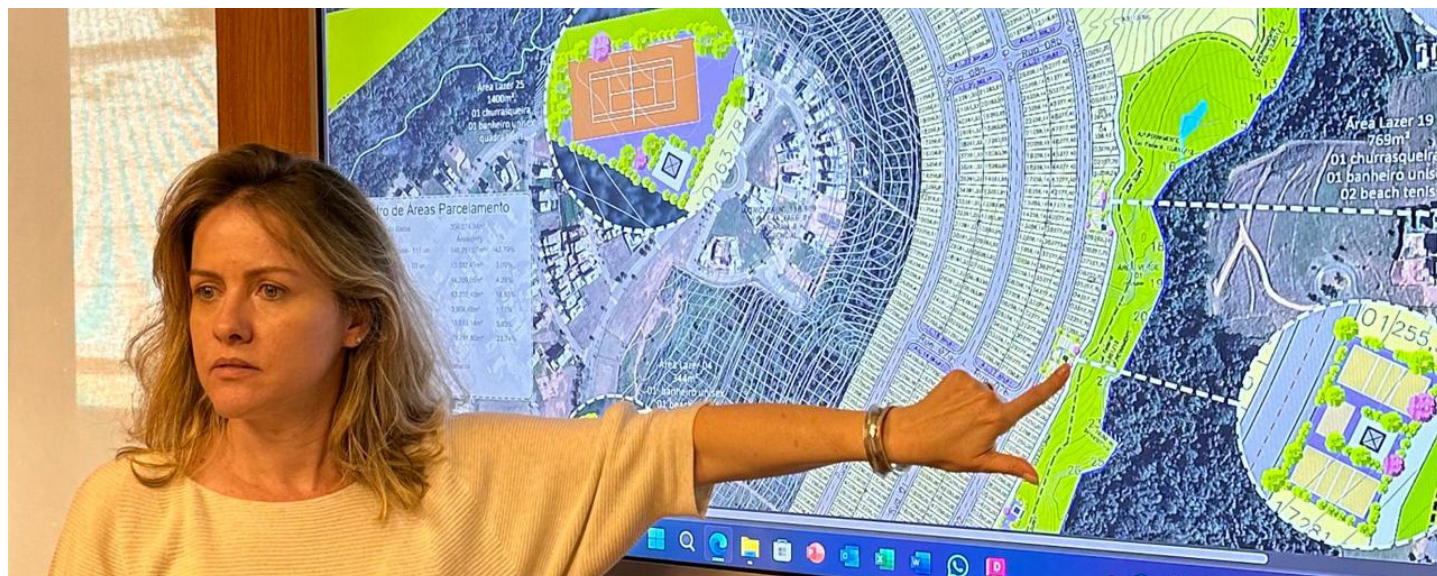
de licenciamento de forma isolada. “Não é raro uma exigência ambiental, por exemplo, demandar alterações no projeto urbanístico, gerando como consequência uma série de revisões em diversos outros projetos técnicos que, na prática, acabam gerando custos e prazos adicionais que não atendem à demanda da sociedade como um todo”.

Luciane Virgílio observa que, em muitos casos, “falta a compreensão de que esta atividade é multidisciplinar por natureza, e tanto profissionais que desenvolvem os projetos como os

gestores que os analisam e emitem suas respectivas licenças, deveriam promover de forma permanente revisões em processos e articular procedimentos para a consolidação entre as diversas legislações existentes”.

Responsável por mais de 40 milhões m² em áreas desenvolvidas ou em fase desenvolvimento, a urbanista destaca o exemplo de sucesso representado pelo Graprohab nesses processos de grande complexidade. “Entre as vantagens de o Graprohab centralizar o processo em um balcão único, podemos citar a análise e demanda de procedimentos de forma articulada e unificada, a metodologia objetiva de apresentação do material técnico e principalmente a convergência de entendimento entre as secretarias, concessionárias e departamentos que fazem parte do colegiado”. Luciane acrescenta que os “processos de aperfeiçoamento deste modelo de gestão compartilhada entre diversos órgãos são intensos e constantes, assim como a abertura do diálogo junto à iniciativa privada, que vem sendo a chave para o aprimoramento deste processo”.

A arquiteta salienta ainda que a iniciativa do Graprohab “é fundamental para garantir segurança, agilidade, redução de custos e prazos e o correto dimensionamento dos riscos associados ao ciclo de desenvolvimento destes processos”. Para concluir sua análise, pondera. “As cidades continuam crescendo de forma considerável, especialmente a informal. A melhora na eficiência dos processos e procedimentos necessários ao licenciamento de projetos que possibilitam o crescimento ordenado, dentro dos princípios estabelecidos por seus planos diretores, pode ser nossa maior contribuição para a construção de uma cidade mais inclusiva, mas sustentável e menos desigual”.



A arquiteta urbanista Luciane Virgílio, com mestrado na USP

Formulário para análise de processo Graprohab é a nova ferramenta digital da CETESB

Planilha eletrônica foi desenvolvida com o objetivo de aprimorar os processos de licenciamento ambiental para empreendimentos habitacionais

Com o objetivo de aperfeiçoar os processos de licenciamento ambiental para empreendimentos habitacionais analisados pelo Graprohab, foi lançado no dia 10 de abril o formulário da Cetesb (Companhia Ambiental do Estado de São Paulo). Esse documento digital, que pode ser acessado pelo site <https://graprohab.cetesb.sp.gov.br>, busca proporcionar maior clareza, agilidade e uniformidade nas avaliações dos projetos que tramitam pelo órgão ambiental.

O diretor-presidente da Cetesb, Thomaz Toledo, participou do lançamento e enalteceu o empenho da equipe técnica. "A equipe fez um levantamento dos últimos dois anos de processos e construiu, aqui mesmo, uma solução." Em sua fala o dirigente destacou a importância do setor habitacional, responsável por 4%, em 2023, das 23 mil licenças ambientais emitidas pela Companhia.

O diretor de Controle e Licenciamento Ambiental, Adriano Queiroz, salientou o compromisso com a busca de melhorias nos processos de licenciamento. "As expectativas são positivas e o Formulário simplificará a forma de trabalho, com redução nos trâmites dos processos."

A apresentação do Formulário ficou a cargo da gerente do setor de Apoio Operacional ao Parcelamento do Solo, Jadna Beltrame Lemos. "Trata-se de uma ferramenta digital, que promoverá clareza, agilidade e uniformidade nos processos de licenciamento ambiental, para os empreendimentos habitacionais. A partir de 17 de abril torna-se obrigatório o preenchimento e apresentação do Formulário para os processos Graprohab submetidos à análise da Cetesb."

Para a engenheira Jadna Lemos, represen-



Encontro na Cetesb reuniu autoridades da Cetesb, Graprohab e mercado imobiliário



Jadna Lemos, representante da Cetesb no Graprohab

te da Cetesb no Graprohab, "a implementação desta nova ferramenta, desenvolvida para melhorar a integridade e transparência das informações, irá também auxiliar na padronização das avaliações em todas as agências ambientais".

O formulário é de fácil preenchimento e, com todas as informações organizadas, as análises serão processadas com maior velocidade. Existirá uma uniformidade entre os dados fornecidos pelo usuário e as 46 Agências Ambientais da Companhia.

Participaram, também, da apresentação Rodrigo Luna, presidente do SECOVI-SP; Caio Portugal, presidente da AELO e Lacir Balduino, presidente do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais.

Siga as instruções de preenchimento

Disponibilidade e Acesso:

O Formulário da CETESB para análise de processos GRAPROHAB encontra-se disponível no endereço eletrônico: <https://graprohab.cetesb.sp.gov.br>. Para acesso, é necessário que os usuários realizem seu cadastro por meio do botão “Novo usuário” disponível na página inicial. Após a criação da conta e o login bem-sucedido, os usuários serão direcionados à área de trabalho, onde poderão iniciar a o preenchimento do Formulário selecionando a opção “Novo GRAPROHAB”.



- 1 • **O preenchimento completo do formulário** antes de submeter o processo à CETESB é essencial. Isso permite ao usuário identificar e corrigir eventuais ausências de informações em documentos e plantas, assegurando assim uma tramitação mais eficiente do processo.
- 2 • **Flexibilidade de Preenchimento:** Não é necessário completar o formulário em uma única sessão. O sistema aceita salvar o progresso a qualquer momento, permitindo que você retome o preenchimento quando for conveniente, assegurando assim uma maior flexibilidade no processo.
- 3 • **Checklist de Verificação:** É aconselhável empregar o formulário como um checklist para assegurar a inclusão, a clareza e a fácil acessibilidade de todas as informações requeridas. Adotar essa estratégia sistemática é fundamental para prevenir lacunas de informação e otimizar a avaliação do processo pelas Agências Ambientais.
- 4 • **Salvamento Obrigatório em PDF:** Após a conclusão do preenchimento, é obrigatório salvar o formulário no formato PDF. Essa ação deve ser realizada por meio do botão “PDF” disponibilizado no sistema. A versão do formulário em PDF é indispensável para a abertura do processo na CETESB. É importante salientar que, após a geração do PDF, não será possível efetuar qualquer modificação ou complementação ao formulário.
- 5 • **Orientações Adicionais:** Para acessar informações adicionais, recorra à aba “Orientação” existente no sistema. Este recurso oferece orientações para assegurar que o formulário esteja em conformidade e seja conduzido de maneira eficaz.
- 6 • **Integridade e conformidade das informações:** Assegurar a integridade das informações fornecidas e a sua conformidade com os documentos e plantas apresentados, o usuário desempenha um papel crucial no auxílio da análise do projeto pela CETESB. Este cuidado contribui para um processo mais célere e reduz a possibilidade de exigências técnicas.
- 7 • **Importância e Benefícios:** As informações inseridas no formulário serão automaticamente utilizadas na elaboração da documentação técnica pela CETESB, com o objetivo de otimizar o período de análise dos processos de licenciamento Graprohab. O formulário destaca os pontos cruciais que demandam atenção, contribuindo para minimizar submissões de processos com informações ausentes ou incompletas.
- 8 • **Obrigatoriedade:** A partir de 17 de abril de 2024, torna-se obrigatório o preenchimento e apresentação do Formulário da CETESB para análise de processos Graprohab para todos os empreendimentos habitacionais submetidos à análise da CETESB.
- 9 • **Atenção:** A apresentação deste formulário, devidamente preenchido, é fundamental, mas não substitui a necessidade de fornecimento de toda documentação requerida no Manual Graprohab ou de novas informações, caso sejam solicitadas pela Agência Ambiental.

Você sabia

Quais são os requisitos para implantação de condomínios em áreas de mananciais

A aprovação de projetos de condomínios em áreas de proteção e recuperação de mananciais (APRM) somente é possível após atendimento aos requisitos sistematizados na Nota Técnica Graprohab 02/2022. De modo geral, todos os empreendimentos localizados nestas áreas protegidas devem obrigatoriamente ser submetidos à análise e aprovação do colegiado do Graprohab, independentemente do tamanho do terreno.



2

O Manual Graprohab detalha todos os documentos específicos necessários que devem ser submetidos ao colegiado para obtenção da aprovação a fim de garantir a sustentabilidade do empreendimento e a preservação do meio ambiente em que o condomínio estará inserido.



3

Contudo, é possível obter a dispensa do Certificado de Aprovação Graprohab se o projeto habitacional cumprir todas as seguintes condições: Terreno possuir área inferior a 10 mil m²; comprovar a existência de que a área é servida por equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário público, abastecimento de água potável e energia elétrica pública; apresentar comprovante de licenciamento ambiental aprovado por município que esteja apto para tanto; comprovar a aprovação plena do projeto pelo Município; apresentar comprovante de cumprimento da compensação ambiental aplicável ao projeto.



4

Desta forma, todos os projetos de condomínios em área de APRM que não cumpram os requisitos acima deverão solicitar o Certificado de Aprovação por meio de análise do colegiado.

ÚLTIMAS NOTÍCIAS

Graproháb apresenta funcionamento do colegiado para Secretaria de Estado da Infraestrutura de Goiás



Reunião com delegação de Goiás

Lacir Balduino, presidente do Graproháb (Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais), recebeu na sede do colegiado, em São Paulo, no dia 9 de maio, uma delegação da Secretaria de Estado da Infraestrutura de Goiás (SEINFRA). O propósito da visita técnica foi apresentar uma compreensão sobre o papel, estrutura e funcionamento desse colegiado, encarregado pelo licenciamento residencial em São Paulo.

Na ocasião, a comitiva de Goiás teve a oportunidade de reunir-se com a equipe técnica e a Presidência do Graproháb para conhecer a forma de atuação e os procedimentos adotados pelo colegiado. Os membros da SEINFRA também mantiveram encontros com a equipe jurídica e da área de tecnologia do Graproháb para conhecer em detalhes o arcabouço normativo e o funcionamento do licenciamento digital do órgão.

A comitiva da SEINFRA de Goiás estava composta por Eliane Simonini Baltazar - Subsecretária de Políticas Habitacionais, Parcerias e Inovação; Aline Spirandeli Guimarães - Gerente de Políticas Habitacionais; Kelle Cristina Assis De Castro - Superintendente de Planejamento de Programas Habitacionais; Aléssio Cândido Da Silva - Técnico em Operações; e Júnyor Manoel De Araújo Ramos - Gerente de Infraestrutura e Inteligência de Dados. Também participou dos encontros Francisco Viana Lopes - Diretor Institucional da Associação dos Desenvolvedores Urbanos de Goiás (ADUGO).

“É uma enorme satisfação poder compartilhar com o estado de Goiás o sucesso e a expertise acumulada pelo Graproháb. Acreditamos que essa troca de experiências contribuirá significativamente para o desenvolvimento e aprimoramento das políticas habitacionais em ambos os estados”, afirmou Lacir Balduino.

Loteamento de interesse social em Ibitinga é o 1º empreendimento aprovado pelo Graproháb Digital



Área do Graproháb para atendimento ao público ganhou novo visual, estação de computador e mais conforto

Novo sistema de licenciamento eletrônico de projetos habitacionais está em operação desde janeiro de 2024

O Graproháb Digital, a nova plataforma de licenciamento habitacional em operação desde janeiro deste ano, expediu em 19 de março o seu primeiro Certificado de Aprovação de um projeto habitacional analisado integralmente por meio eletrônico. O empreendimento aprovado é um loteamento de interesse social, localizado em Ibitinga, composto por 155 lotes.

Com a introdução do Graproháb Digital, os processos de licenciamento, anteriormente baseados em papel, foram completamente migrados para o formato digital, utilizando-se o SEI (Sistema Eletrônico de Informações). Esse sistema permite que os interessados possam protocolar e

acompanhar seu pedido de forma remota, sem a necessidade de comparecer pessoalmente à sede do Graproháb, em São Paulo, entre várias outras vantagens.

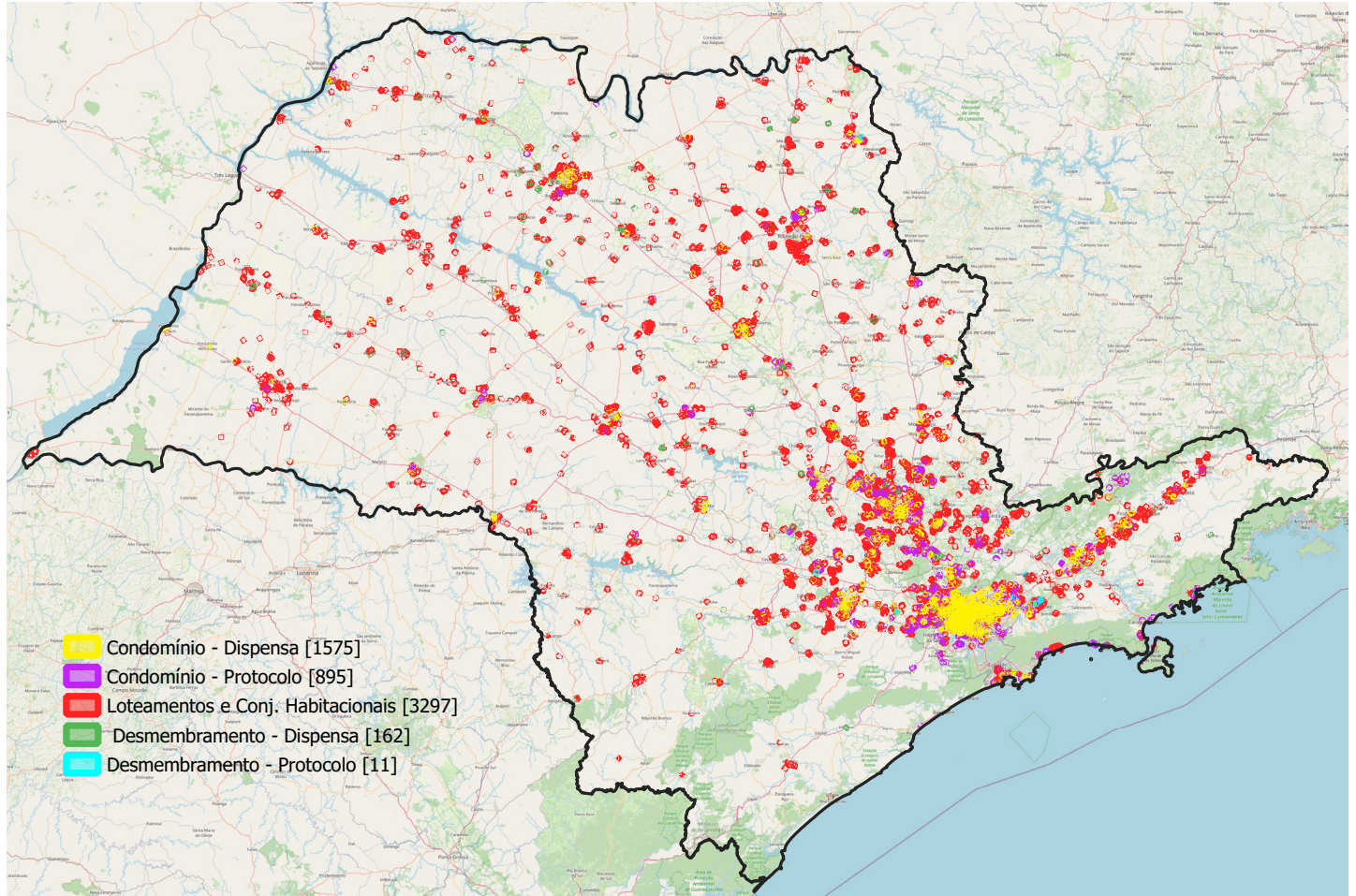
Durante esses primeiros meses de operação do novo sistema, foram identificadas algumas inconsistências no envio da documentação por parte dos interessados que estão se adaptando ao novo sistema. Abaixo, destacamos as principais incorreções observadas, a fim de evitar sua repetição. Também é importante que o interessado obedeça às orientações contidas no Manual Graproháb para a elaboração de todos os documentos (plantas, certidões, memoriais etc).

Principais inconsistências a serem evitadas

- 1) Arquivos com a mesma denominação e com mesmo conteúdo (documentos repetidos)
- 2) Arquivos com a mesma denominação, mas com documentos diferentes
- 3) Mais de um documento incluído num mesmo arquivo em PDF (ex.: plantas; memorial e ART; localização e imagem de satélite etc.). Vale ressaltar que a planta do IGC não substitui a planta de localização
- 4) Documentos sem assinaturas (autor do projeto e/ou proprietário) ou com assinatura inválida.
- 5) Deixar de necessariamente fazer o upload de todas as plantas/projetos nos formatos PDF e DWG, inclusive do projeto urbanístico.
- 6) Uso do mesmo ARTs/RRTs para vários projetos. Ressalta-se a necessidade de se recolher ARTs/RRTs para cada um dos laudos apresentados, inclusive para o levantamento planialtimétrico
- 7) Uso indiscriminado da denominação “Outros Documentos”, inclusive para projeto que tem denominações próprias/específicas.
- 8) Grande parte dos protocolos/processos contém inúmeros documentos (desnecessários) referentes aos demais órgãos do colegiado misturados aos da SDUH.
- 9) Documentos enviados fora da ordem determinada pelo Manual do Graproháb

Georreferenciamento orienta expansão urbana dos municípios

Ferramenta auxilia gestores públicos no planejamento, gestão e desenvolvimento sustentável das cidades, fornecendo informações espaciais precisas que auxiliam na tomada de decisões e na melhoria da qualidade de vida dos cidadãos



Mapa traz os tipos e a quantidades de empreendimentos habitacionais georreferenciados no Estado de SP

O Grapohab mantém um acervo abrangente de dados sobre a produção habitacional no Estado de São Paulo, fornecendo informações valiosas sobre o perfil econômico dos municípios. Um dos pontos de destaques desse banco de dados é o georreferenciamento dos empreendimentos residenciais, realizado pelo corpo técnico que atende o colegiado.

Essa riqueza de conhecimento possibilita o estabelecimento de diretrizes seguras para o planejamento e intervenção nos espaços urbanos. “O georreferenciamento é a ferramenta mais poderosa que existe para pensar a cidade”, resume Daniel Afonso André, responsável por consolidar a aplicação do sistema para empreendimentos de todo o Estado. Conforme Daniel menciona, a catalogação dos dados espaciais proporciona uma visão mais precisa da expansão urbana. “Através

do georreferenciamento, é viável identificar quais áreas e serviços serão afetadas pelo crescimento urbano e seus impactos na infraestrutura da cidade. Isso permite ao gestor público planejar intervenções necessárias em diversos setores, como transporte, saúde e educação, em bairros específicos”, explica ele. “Devido à abrangência deste conjunto de informações, o Grapohab é frequentemente solicitado pelo Ministério Público em vários processos, incluindo regularização fundiária e assentamentos de comunidades quilombolas, além de ser procurado por pesquisadores e outros órgãos públicos”, afirma Daniel André. “Por isso, é de extrema importância manter acessível e atualizada essa base de dados georreferenciada de todos os projetos habitacionais do Estado de São Paulo”, conclui.



Imagem georreferenciada de condomínio na cidade de Piracicaba

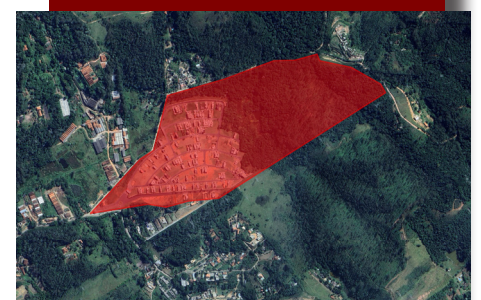


Imagem espacial de loteamento residencial em Mogi das Cruzes

Histórico

Até sua extinção em 2019, a responsabilidade pelo georreferenciamento dos empreendimentos era da Emplasa (Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano). Após essa data, o Graprohhab assumiu essa atribuição, expandindo o uso da

tecnologia para empreendimentos em todo o Estado. Anteriormente, apenas os municípios situados na Grande São Paulo eram georreferenciados no início.

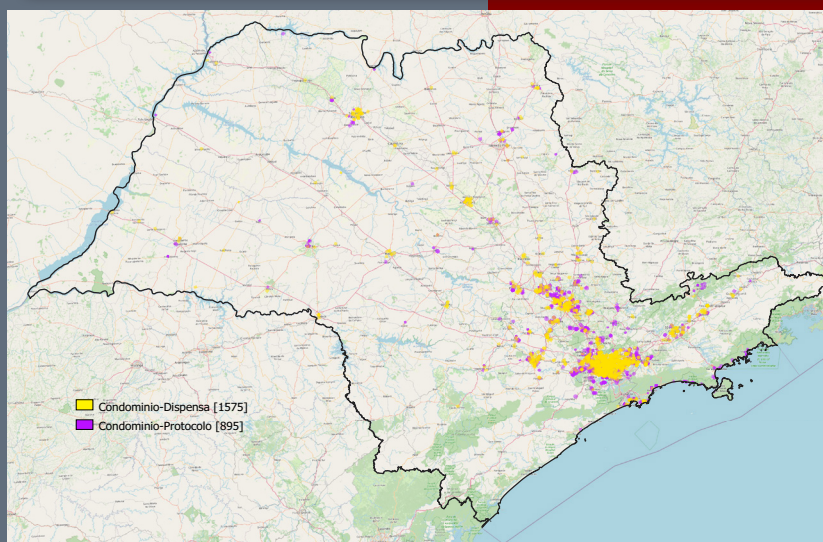
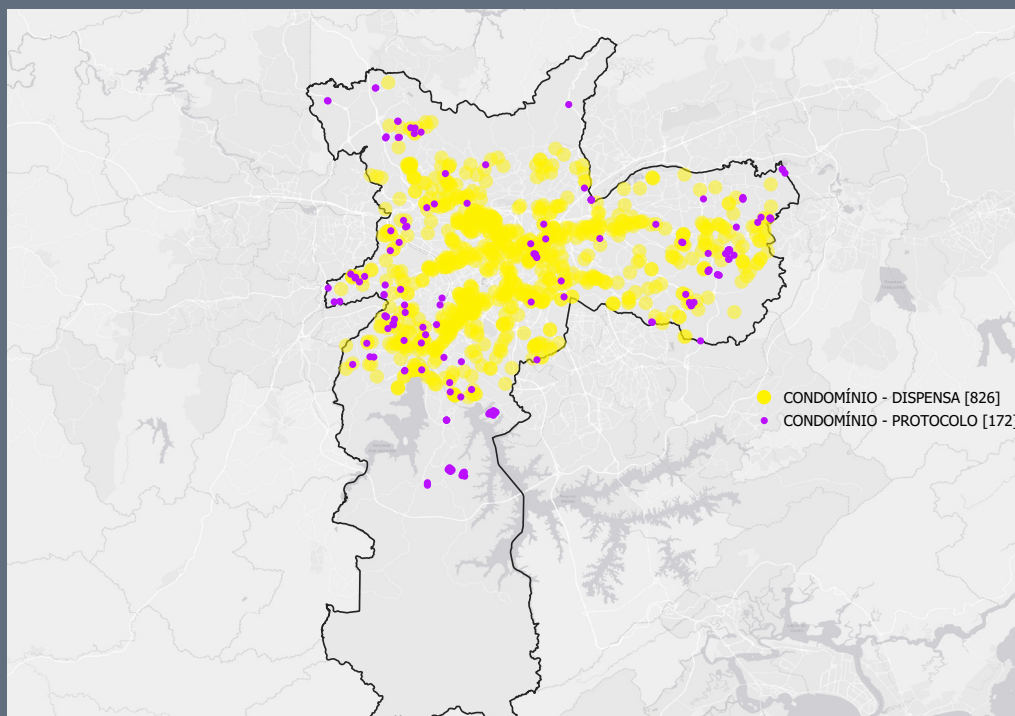
Os dados estatísticos e georreferenciados dos projetos submetidos ao Graprohhab são

disponibilizados através de dashboards de informação no site habitacao.sp.gov.br, oferecendo a pesquisadores e interessados em geral o panorama de empreendimentos aprovados e dispensados pelo colegiado em formato Excel.

Capital concentra 52,4% dos condomínios georreferenciados do Estado

A cidade de São Paulo concentra 52,44% dos condomínios georreferenciados do Estado que foram dispensados de análise, de acordo com a base de dados do Graprohhab. Em números absolutos, são 1.575 condomínios, dos quais 826 foram erguidos na capital paulista. Se incluirmos também os condomínios protocolados, a capital passa a concentrar 40,4% de todos os tipos condominiais.

Ao georreferenciar esses dados, é possível visualizar de forma mais precisa a distribuição dos condomínios e entender melhor os padrões de urbanização em diferentes regiões do estado (ver imagens). No mapa do Estado apresentado nesta página, verifica-se ainda uma significativa concentração dos condomínios também na Grande São Paulo, os quais vão diminuindo à medida que se avança para as outras áreas do interior.



Acima, a localização dos condomínios na cidade de São Paulo; no mapa ao lado, os condomínios distribuídos pelo Estado

graproh@b
GRUPO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS HABITACIONAIS

Expediente:

Conselho Editorial: Lacir Balduino (Presidente), Claudio Bernardes (Secovi), Caio Portugal (Aelo), Valter Caldana (Mackenzie), José Police Neto (SDUH), Luciane Mota Virgilio (Laboratório Arq. Futuro de Cidades do Insper), Miriam Fernanda Lopes Barros Moro (Graprohhab), Celia Regina Poeta (Cetesb), Daniel Afonso Andre (CDHU) e Vitor Nóbrega (Graprohhab) - Jornalista Responsável: Marcelo David Pawel – MTb: 16143

Concepção gráfica e design: Daniel Afonso André e Léo Diniz - Editoração eletrônica: Léo Diniz - Fotos: Divulgação

PONTO DE VISTA

Graprohab e o desenvolvimento sustentável no Estado de SP



O Estado de São Paulo deve o crescimento ordenado do seu espaço urbano em boa parte à parceria entre empreendedores privados e a gestão integrada do Governo do Estado de São Paulo. O Graprohab, colegiado composto pela CETESB, SABESP, Secretaria da Habitação e DAEE, na sua configuração atual, e com participação sem direito a votos da AELO e do SECOVI-SP, é um exemplo vivo dessa parceria.

Desde sua fundação em 1991, fruto de uma articulação das entidades do setor imobiliário, representada, entre outros, pelo Dr. Vicente Amadei, Maurício Scopel, Claudio Bernardes e Lair Krahenbuhl, o balcão único evoluiu e trouxe enorme profissionalização ao setor privado de loteamentos, assim como aos gestores públicos das Prefeituras, concessionários e todos aqueles envolvidos no processo de licenciamento urbanístico e ambiental de projetos habitacionais. Atualmente, o crivo de um projeto aprovado pelo Graprohab, mais do que a garantia de um projeto tecnicamente correto, indica aos registros de imóveis, aos financiadores da produção e comercialização imobiliária, e, de forma geral, à sociedade, a garantia de que o empreendimento deverá conter urbanidade, integração à cidade existente e preservação ambiental. Outro aspecto fundamental do Graprohab foi a criação de um ambiente técnico multifacetado que possibilitou a evolução da legislação urbanística (Lei 6766/79, Lei 4591/64, Lei 6015/73) e da legislação ambiental de certa maneira (Lei da Mata atlântica, Novo Código Florestal, entre outras), pois, tendo um grupo multidisciplinar de técnicos do setor público e do setor privado em constante discussão e avaliação dos projetos habitacionais,

evidenciou as lacunas legais e mesmos comandos que tornavam a boa técnica de projeto distante.

O resultado é o processo de urbanização nos vazios urbanos, ou nas novas fronteiras das cidades, que são abertas pelos empreendedores públicos e privados, que têm seus projetos avaliados pelo Graprohab, garantindo ao tecido urbano construído eficiência na aplicação da infraestrutura (saneamento, eletrificação, drenagem e mobilidade), eficácia na preservação e recuperação ambiental e materialização da construção dos espaços públicos que propiciarão aos gestores municipais edificarem os equipamentos públicos comunitários para o desenvolvimento equilibrado e sustentável das cidades.

E não para por aí. Sempre se modernizando, o Graprohab em formato digital induzirá, pelo exemplo, o processo de digitalização das licenças urbanísticas municipais, fazendo com que os planejadores urbanos públicos atuem de forma convergente aos empreendedores públicos e privados da habitação, propiciando um novo paradigma para o desenvolvimento de projetos, eliminando o aspecto cartorial de suas análises e possibilitando a complementação de dados, desenhos e soluções. Não há outro caminho: as ferramentas da tecnologia de informação e inteligência artificial são instrumentos que dependem do ser humano para sua melhor aplicação na construção do desenvolvimento urbano. Para isso, Governo do Estado de São Paulo, instituições como a AELO, Secovi-SP, Sinduscon-SP, entre outras, estão a serviço da sociedade brasileira para construir cidades mais inclusivas, ambientalmente sustentáveis, e voltadas para o bem-estar humano.

Caio Portugal: Presidente da AELO – Associação das Empresas de Loteamento e Desenvolvimento Urbano do Brasil – www.aelo.com.br
Vice-presidente do SECOVI-SP – A Casa do Mercado Imobiliário – www.secovi.com.br