

GRAPROHAB: pauta da **3ª Reunião – 28/01/2025**
Esta pauta é preliminar e **informativa**.

Os **interessados devem aguardar a comunicação formal** para dar continuidade aos protocolos e expedientes.

Qualquer dúvida entrar em contato com o GRAPROHAB por telefone ou e-mail (graproh@habitacao.sp.gov.br).

Legenda da grade de resultados da reunião:

Exig. Tec. = Exigências técnicas

Prazo O. = Pedido de prazo pelo órgão

Prazo I. = Pedido de prazo pelo interessado

GRAPROHAB

Análise de Protocolos



3ª. Sessão Ordinária do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais - GRAPROHAB

Data:	28/01/2025	Local:	Secretaria de Estado da Habitação
Início:	10:00 Hs	Sala de Reunião do GRAPROHAB - 14º Andar Bloco III	
Ordem do dia:			

- 01. Discussão e Votação da Ata da 2ª. Sessão Ordinária
- 02. Leitura da Correspondência recebida

03. Análise do processo de número: 18.037 Nº SEI : 013.00007734/2024-83 Assunto: REABERTURA Interessado: SOCIEDADE EMPREENDEDORA DE LOTEAMENTOS L ^C Empreendimento: LOTEAMENTO - COMERCIAL E RESIDENCIAL Município: Lorena Lotes: 1192		Aprovado	Exig. Tec.	Indeferido	Prazo O.	Prazo I.
	SDUH	☑				
	CETESB				☑	
	SABESP		☑			
	SP ÁGUAS	☑				

04. Análise do processo de número: 18.845 Nº SEI : 013.00007691/2024-36 Assunto: REABERTURA Interessado: ME EMPREENDIMIENTOS SPE LTDA Empreendimento: LOTEAMENTO - "A DESIGNAR" Município: Atibaia Lotes: 345		Aprovado	Exig. Tec.	Indeferido	Prazo O.	Prazo I.	
	SDUH		☑				
	CETESB				☑		
	SABESP						
	SP ÁGUAS					☑	

05. Análise do processo de número: 18.895 Nº SEI : 013.00007746/2024-16 Assunto: REABERTURA Interessado: COMPANHIA AGRICOLA IGURÉ Empreendimento: LOTEAMENTO - "VIDA BELA SAO JOSE DOS CAM Município: São José dos Campos Lotes: 885		Aprovado	Exig. Tec.	Indeferido	Prazo O.	Prazo I.	
	SDUH	☑					
	CETESB			☑			
	SABESP		☑				
	SP ÁGUAS						

06. Análise do processo de número: 19.284 Nº SEI : 013.00003622/2024-53 Assunto: SUBST.(DAEE) E.T.(SH,CETESB) Interessado: ROSETTE MAKHOUL JABUR E OUTROS Empreendimento: LOTEAMENTO - PARQUE DAS OLIVEIRAS Município: Sales Oliveira Lotes: 774		Aprovado	Exig. Tec.	Indeferido	Prazo O.	Prazo I.	
	SDUH						
	CETESB						
	SABESP						
	SP ÁGUAS						

☑ Certificado 031/2025

07. Análise do processo de número: 19.440 Nº SEI : 013.00005759/2024-42 Assunto: E.T.(SH,CETESB) Interessado: MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO Empreendimento: LOTEAMENTO - Hélio Navarro Município: São José do Rio Pardo Lotes: 81		Aprovado	Exig. Tec.	Indeferido	Prazo O.	Prazo I.	
	SDUH			☑			
	CETESB	☑					
	SABESP						
	SP ÁGUAS						

08. Análise do processo de número: 19.540 Nº SEI : 013.00007614/2024-86 Assunto: PRIMEIRA ANÁLISE Interessado: TSH CONSTRUTORA LTDA Empreendimento: LOTEAMENTO - RESIDENCIAL IATE CLUBE Município: Brotas Lotes: 1		Aprovado	Exig. Tec.	Indeferido	Prazo O.	Prazo I.	
	SDUH		☑				
	CETESB				☑		
	SABESP						
	SP ÁGUAS						



09.	Análise do processo de número: 19.541 Nº SEI : 013.00007664/2024-63 Assunto: PRIMEIRA ANÁLISE Interessado: Aparecido De Jesus Pires De Andrade Empreendimento: LOTEAMENTO - Jardim Eva Município: Araras Lotes: 140		Aprovado	Exig. Tec.	Indeferido	Prazo O.	Prazo I.
		SDUH		☑			
		CETESB				☑	
		SABESP					
		SP ÁGUAS					
010.	Análise do processo de número: 19.542 Nº SEI : 013.00007656/2024-17 Assunto: PRIMEIRA ANÁLISE Interessado: HANAN LOTEAMENTOS E INCORPORACOES SPE LTD/ Empreendimento: LOTEAMENTO - HANAN Município: Atibaia Lotes: 216		Aprovado	Exig. Tec.	Indeferido	Prazo O.	Prazo I.
		SDUH		☑			
		CETESB				☑	
		SABESP					
		SP ÁGUAS		☑			
011.	Análise do processo de número: 19.545 Nº SEI : 013.00007609/2024-73 Assunto: PRIMEIRA ANÁLISE Interessado: SEQUOIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/S LTD/ Empreendimento: LOTEAMENTO - Portal da Aliança III Município: São João da Boa Vista Lotes: 370		Aprovado	Exig. Tec.	Indeferido	Prazo O.	Prazo I.
		SDUH		☑			
		CETESB		☑			
		SABESP		☑			
		SP ÁGUAS					
012.	Análise do processo de número: 19.546 Nº SEI : 013.00007723/2024-01 Assunto: PRIMEIRA ANÁLISE Interessado: TAUBATE NOVA FRONTEIRA LTDA Empreendimento: LOTEAMENTO - Taubaté Nova Fronteira Município: Taubaté Lotes: 535		Aprovado	Exig. Tec.	Indeferido	Prazo O.	Prazo I.
		SDUH	☑				
		CETESB				☑	
		SABESP		☑			
		SP ÁGUAS					
013.	Análise do processo de número: 19.547 Nº SEI : 013.00007795/2024-41 Assunto: PRIMEIRA ANÁLISE Interessado: São Bento Administração e Participações Ltda Empreendimento: LOTEAMENTO - Fazenda São Bento Município: Tatuí Lotes: 262		Aprovado	Exig. Tec.	Indeferido	Prazo O.	Prazo I.
		SDUH		☑			
		CETESB		☑			
		SABESP				☑	
		SP ÁGUAS				☑	
014.	Análise do processo de número: 19.550 Nº SEI : 013.00007762/2024-09 Assunto: PRIMEIRA ANÁLISE Interessado: Marcílio Zequinatto Marchi Empreendimento: LOTEAMENTO - RESIDENCIAL ARVOREDO II Município: Serra Negra Lotes: 117		Aprovado	Exig. Tec.	Indeferido	Prazo O.	Prazo I.
		SDUH		☑			
		CETESB		☑			
		SABESP		☑			
		SP ÁGUAS					



015. **Análise do processo de número: 19.551**
Nº SEI : 013.00007793/2024-51
Assunto: PRIMEIRA ANÁLISE
Interessado: Sandra Cristina de Oliveira da Silva
Empreendimento: CONDOMÍNIO - SEM DENOMINAÇÃO
Município: Campos do Jordão
Unidade Habitacionais: 38

	Aprovado	Exig. Tec.	Indeferido	Prazo O.	Prazo I.
SDUH		☑			
CETESB		☑			
SABESP		☑			
SP ÁGUAS					

16. **Assuntos Gerais**

Antecipações

01. PROTOCOLO 19.554 – 1ª ANÁLISE – SÃO CARLOS
SEI 013.00007935/2024-81
CATAGUA 17 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.
CONDOMÍNIO “RESERVA JACARANDÁ II”
261 UH/LOTES Cert. 032/2025

	Aprovado	Exig. Tec.	Indeferido	Prazo O.	Prazo I.
SDUH					
CETESB					
SABESP					
SP ÁGUAS					

02. PROTOCOLO 19.533– 1ª ANÁLISE – ITAPIRA
SEI 013.00007470/2024-68
IMOBILIÁRIA MORADA DOS SONHOS LTDA.
LOTEAMENTO “MORADA DOS SONHOS II”
198 UH/LOTES

	Aprovado	Exig. Tec.	Indeferido	Prazo O.	Prazo I.
SDUH		☑			
CETESB		☑			
SABESP					
SP ÁGUAS		☑			

GRAPROHAB

Dispensa de Análise

DISPENSA DE ANÁLISE PARA PROJETOS HABITACIONAIS - GRAPROHAB					
Expediente	Interessado	Tipo de Empreendimento	Município	Nº de unidades	DELIBERAÇÃO PARA PUBLICAÇÃO
0720/2024 - D	CCISA183 INCORPORADORA LTDA.	CONDOMÍNIO VERTICAL	SÃO PAULO	625	SOLICITAÇÃO INDEFERIDA. Não apresenta o projeto de reforço da rede de água aprovado pela Sabesp, não comprovando a capacidade da rede de água implantada. Deverá ser analisado pelo Colegiado Graprohhab.
0024/2025 - D	IVO ZARZUR - CAMPINAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	CONDOMÍNIO	CAMPINAS	352	SOLICITAÇÃO DEFERIDA. NÃO SE ENQUADRA NO ART.8º DO DEC. EST. 66.960/22
0027/2025 - D	EVOLUTION UNIQUE INCORPORADORA SPE LTDA	CONDOMÍNIO	SOROCABA	120	SOLICITAÇÃO INDEFERIDA. Trata-se de empreendimento com incorporação imobiliária registrada. Nesse contexto não cabe a manifestação de não enquadramento do Art. 8º do Decreto Estadual 66.960/22. Para manifestação do Graprohhab deverá ingressar no Colegiado.
0033/2025 - D	BOSQUE DO HORTO SPE LTDA	CONDOMÍNIO VERTICAL	SOROCABA	648	SOLICITAÇÃO DEFERIDA. NÃO SE ENQUADRA NO ART.8º DO DEC. EST. 66.960/22
0034/2025 - D	AGV CAMPINAS EMPREENDIMENTOS LTDA	DESDOBRO DE LOTES	CAMPINAS	29	SOLICITAÇÃO INDEFERIDA. Trata-se de projeto de desdobro de lote. Não cabe a manifestação do Graprohhab.
0035/2025 - D	SRDR ADMINISTRACAO DE IMOVEIS LTDA	DESMEMBRAMENTO	JOSÉ BONIFÁCIO	4	SOLICITAÇÃO INDEFERIDA. Conforme o Parecer CJ/SDUH nº 37/2023, o Graprohhab deve considerar os contextos histórico e fundiário do empreendimento para determinar seu enquadramento nas modalidades de parcelamento do solo. Verificou-se que o projeto deriva da mesma matrícula do imóvel que originou as ruas de acesso e as áreas vinculadas aos Expedientes Graprohhab nº 36/25, 37/25, 39/25, 40/25 e 41/25. Dessa forma, trata-se de um parcelamento do solo com abertura de via, cuja análise deve englobar todas as áreas conjuntamente. Considerando que a infraestrutura foi implantada, o empreendimento deverá, conforme previsto no Parecer CJ/SDUH nº 37/2023, ser submetido à regularização fundiária, cuja responsabilidade recai sobre o Município, nos termos do art. 40 da Lei Federal nº 6.766/1979.
0036/2025 - D	SRDR ADMINISTRACAO DE IMOVEIS LTDA	DESMEMBRAMENTO	JOSÉ BONIFÁCIO	4	SOLICITAÇÃO INDEFERIDA. Conforme o Parecer CJ/SDUH nº 37/2023, o Graprohhab deve considerar os contextos histórico e fundiário do empreendimento para determinar seu enquadramento nas modalidades de parcelamento do solo. Verificou-se que o projeto deriva da mesma matrícula do imóvel que originou as ruas de acesso e as áreas vinculadas aos Expedientes Graprohhab nº 35/25, 37/25, 39/25, 40/25 e 41/25. Dessa forma, trata-se de um parcelamento do solo com abertura de via, cuja análise deve englobar todas as áreas conjuntamente. Considerando que a infraestrutura foi implantada, o empreendimento deverá, conforme previsto no Parecer CJ/SDUH nº 37/2023, ser submetido à regularização fundiária, cuja responsabilidade recai sobre o Município, nos termos do art. 40 da Lei Federal nº 6.766/1979.
0037/2025 - D	PARRA & MAPELLI PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA	DESMEMBRAMENTO	JOSÉ BONIFÁCIO	8	SOLICITAÇÃO INDEFERIDA. Conforme o Parecer CJ/SDUH nº 37/2023, o Graprohhab deve considerar os contextos histórico e fundiário do empreendimento para determinar seu enquadramento nas modalidades de parcelamento do solo. Verificou-se que o projeto deriva da mesma matrícula do imóvel que originou as ruas de acesso e as áreas vinculadas aos Expedientes Graprohhab nº 35/25, 36/25, 39/25, 40/25 e 41/25. Dessa forma, trata-se de um parcelamento do solo com abertura de via, cuja análise deve englobar todas as áreas conjuntamente. Considerando que a infraestrutura foi implantada, o empreendimento deverá, conforme previsto no Parecer CJ/SDUH nº 37/2023, ser submetido à regularização fundiária, cuja responsabilidade recai sobre o Município, nos termos do art. 40 da Lei Federal nº 6.766/1979.
0039/2025 - D	PARRA & MAPELLI PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA	DESMEMBRAMENTO	JOSÉ BONIFÁCIO	8	SOLICITAÇÃO INDEFERIDA. Conforme o Parecer CJ/SDUH nº 37/2023, o Graprohhab deve considerar os contextos histórico e fundiário do empreendimento para determinar seu enquadramento nas modalidades de parcelamento do solo. Verificou-se que o projeto deriva da mesma matrícula do imóvel que originou as ruas de acesso e as áreas vinculadas aos Expedientes Graprohhab nº 35/25, 36/25, 37/25, 39/25 e 41/25. Dessa forma, trata-se de um parcelamento do solo com abertura de via, cuja análise deve englobar todas as áreas conjuntamente. Considerando que a infraestrutura foi implantada, o empreendimento deverá, conforme previsto no Parecer CJ/SDUH nº 37/2023, ser submetido à regularização fundiária, cuja responsabilidade recai sobre o Município, nos termos do art. 40 da Lei Federal nº 6.766/1979.
0040/2025 - D	SRDR ADMINISTRACAO DE IMOVEIS LTDA	DESMEMBRAMENTO	JOSÉ BONIFÁCIO	5	SOLICITAÇÃO INDEFERIDA. Conforme o Parecer CJ/SDUH nº 37/2023, o Graprohhab deve considerar os contextos histórico e fundiário do empreendimento para determinar seu enquadramento nas modalidades de parcelamento do solo. Verificou-se que o projeto deriva da mesma matrícula do imóvel que originou as ruas de acesso e as áreas vinculadas aos Expedientes Graprohhab nº 35/25, 36/25, 37/25, 39/25 e 41/25. Dessa forma, trata-se de um parcelamento do solo com abertura de via, cuja análise deve englobar todas as áreas conjuntamente. Considerando que a infraestrutura foi implantada, o empreendimento deverá, conforme previsto no Parecer CJ/SDUH nº 37/2023, ser submetido à regularização fundiária, cuja responsabilidade recai sobre o Município, nos termos do art. 40 da Lei Federal nº 6.766/1979.
0041/2025 - D	SRDR ADMINISTRACAO DE IMOVEIS LTDA	DESMEMBRAMENTO	JOSÉ BONIFÁCIO	4	SOLICITAÇÃO INDEFERIDA. Conforme o Parecer CJ/SDUH nº 37/2023, o Graprohhab deve considerar os contextos histórico e fundiário do empreendimento para determinar seu enquadramento nas modalidades de parcelamento do solo. Verificou-se que o projeto deriva da mesma matrícula do imóvel que originou as ruas de acesso e as áreas vinculadas aos Expedientes Graprohhab nº 35/25, 36/25, 37/25, 39/25 e 40/25. Dessa forma, trata-se de um parcelamento do solo com abertura de via, cuja análise deve englobar todas as áreas conjuntamente. Considerando que a infraestrutura foi implantada, o empreendimento deverá, conforme previsto no Parecer CJ/SDUH nº 37/2023, ser submetido à regularização fundiária, cuja responsabilidade recai sobre o Município, nos termos do art. 40 da Lei Federal nº 6.766/1979.
0042/2025 - D	MARCO ROGERIO LEVENDOSCHI EIRELI	CONDOMÍNIO VERTICAL	ITATIBA	20	SOLICITAÇÃO INDEFERIDA. Trata-se de um condomínio vertical com a edificação implantada. Não cabe manifestação do GRAPROHAB.
0045/2025 - D	PERES E GOMES CONSTRUÇÕES LTDA	CONDOMÍNIO HORIZONTAL	BIRIGUI	28	SOLICITAÇÃO DEFERIDA. NÃO SE ENQUADRA NO ART.8º DO DEC. EST. 66.960/22

DISPENSA DE ANÁLISE PARA PROJETOS HABITACIONAIS - GRAPROHAB

Expediente	Interessado	Tipo de Empreendimento	Município	Nº de unidades	DELIBERAÇÃO PARA PUBLICAÇÃO
0046/2025 - D	FREEMAN PARTICIPAÇÕES IMÓVEIS LTDA	CONDOMÍNIO	CAMPOS DO JORDÃO	11	SOLICITAÇÃO INDEFERIDA. Trata-se de condomínio dispensado no Expediente 467/03 que registrou a incorporação imobiliária Julho/03. De acordo com a imagem de satélite e relatório fotográfico, o empreendimento encontra-se com obras avançadas. Nesse contexto não cabe a manifestação de não enquadramento do Art.8º do Decreto Estadual 66.960/22. Deverá ser analisado pelo Colegiado Graprohhab.
0050/2025 - D	SANTA TACIANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	CONDOMÍNIO VERTICAL	CAMPINAS	300	SOLICITAÇÃO DEFERIDA. NÃO SE ENQUADRA NO ART.8º DO DEC. EST. 66.960/22
0051/2025 - D	MARCÍLIO DE SOUZA E OUTROS	CONDOMÍNIO HORIZONTAL	GUARAREMA	12	SOLICITAÇÃO INDEFERIDA. Trata-se de condomínio com obras iniciadas que não apresenta projeto pré-aprovado ou aprovado pela PM de Guararema e não comprova infraestrutura urbana implantada. Prevê intervenção em APP, não apresentando documentação de autorização. Nesse contexto não cabe a manifestação de não enquadramento do Art.8º do Decreto Estadual 66.960/22. Deverá ser analisado pelo Colegiado Graprohhab.
0052/2025 - D	MARCELO RIGAMONTE FROTA E OUTRA	DESMEMBRAMENTO	COSMORAMA	19	SOLICITAÇÃO DEFERIDA. NÃO SE ENQUADRA NO ART.8º DO DEC. EST. 66.960/22
0054/2025 - D	ADEVILSON MORAES DE SOUZA E OUTRA	DESMEMBRAMENTO	PALMEIRA D'OESTE	12	SOLICITAÇÃO INDEFERIDA. Conforme nossa base de dados, informamos que o projeto foi analisado no Expediente nº 597/2021-D, tendo sido indeferido por prever a abertura de via, caracterizando-o como loteamento. O projeto foi novamente apresentado com a rua já denominada, sem comprovar as redes de água e esgoto implantadas na testada dos lotes. Nesse contexto, reiteramos que se trata de um projeto de loteamento com previsão de abertura de via. Deverá ser analisado como loteamento pelo Colegiado Graprohhab.
0055/2025 - D	CAMILO AMARAL PRIMO E OUTROS	DESMEMBRAMENTO	ITAPEVA	20	SOLICITAÇÃO INDEFERIDA. Trata-se de um projeto de desmembramento que, conforme a Diretriz da Sabesp, não comprova a existência de redes de água e esgoto implantadas na testada dos futuros lotes. Além disso, a matrícula do imóvel não apresenta as vias de acesso devidamente averbadas. Embora a Prefeitura Municipal tenha emitido uma 'Certidão de Não Enquadramento no Decreto Estadual nº 66.960/22', o projeto não reúne as condições necessárias para ser dispensado de análise. Deverá ser analisado pelo Colegiado Graprohhab.
0056/2025 - D	CLAUDINEI DIAS BOTI	CONDOMÍNIO HORIZONTAL	COSMORAMA	11	SOLICITAÇÃO INDEFERIDA. Trata-se de loteamento a ser implantado de acordo a certidão de conformidade 02/2024 emitida pela PM-Cosmorama. Além disso, o empreendimento prevê a instalação de poço artesiano e fossa biodigestora. Sendo assim, o empreendimento enquadra-se no art.8º do Decreto Estadual 66.960/2022. Deverá ser analisado como loteamento pelo Colegiado Graprohhab.
0057/2025 - D	CCISA 177 INCORPORADORA LTDA	CONDOMÍNIO VERTICAL	SÃO PAULO	318	SOLICITAÇÃO DEFERIDA. NÃO SE ENQUADRA NO ART.8º DO DEC. EST. 66.960/22
0058/2025 - D	MA 18 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	CONDOMÍNIO VERTICAL	SÃO PAULO	221	SOLICITAÇÃO INDEFERIDA. Trata-se de empreendimento com incorporação imobiliária registrada. Nesse contexto não cabe a manifestação de não enquadramento do Art.8º do Decreto Estadual 66.960/22. Para manifestação do Graprohhab deverá ingressar no Colegiado.
0059/2025 - D	MA 17 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	CONDOMÍNIO VERTICAL	SÃO PAULO	189	SOLICITAÇÃO INDEFERIDA. Trata-se de empreendimento com incorporação imobiliária registrada. Nesse contexto não cabe a manifestação de não enquadramento do Art.8º do Decreto Estadual 66.960/22. Para manifestação do Graprohhab deverá ingressar no Colegiado.
0060/2025 - D	PROLOGIS BRAZIL LOGISTICS VENTURE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	CONDOMÍNIO VERTICAL	SANTANA DE PARNAÍBA	1	SOLICITAÇÃO INDEFERIDA. Trata-se de condomínio comercial para implantação de galpões. Não cabe a manifestação do Graprohhab.
0061/2025 - D	PROJETO IMOBILIARIO DI 41 SPE LTDA	CONDOMÍNIO VERTICAL	SÃO PAULO	368	SOLICITAÇÃO DEFERIDA. NÃO SE ENQUADRA NO ART.8º DO DEC. EST. 66.960/22

Obs: Dada ciência ao Colegiado das análises dos expedientes, efetuadas pela área técnica do GRAPROHAB, reunião 28/01/2025