



**SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO
URBANO E HABITAÇÃO**



**GRUPO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS HABITACIONAIS –
GRAPROHAB**

NOTA TÉCNICA Nº 02/2023

EMENTA: 1.GRAPROHAB INTEGRA: 1.1 Descrição e justificativa; 1.2 Municípios elegíveis ao GRAPROHAB Integra; 1.3 Procedimento de adesão

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.



**SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO
URBANO E HABITAÇÃO**



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. GRAPROHAB INTEGRA

1.1 Descrição e justificativa

O GRAPROHAB, percebendo que municípios de maior porte tendem a adotar procedimentos de licenciamento descentralizados, com corpo técnico especializado e com várias etapas de aprovação, lança o presente procedimento de adesão denominado GRAPROHAB Integra.

O objetivo central do GRAPROHAB Integra é permitir a redução dos prazos totais que empreendedores expendem no licenciamento de projetos habitacionais. Para tanto, o GRAPROHAB passa a admitir, para fins de análise e aprovação de projetos que requeiram o Certificado de Aprovação (capítulo 2 do Manual GRAPROHAB), **documento oficial alternativo à Certidão de Conformidade** que seja emitido previamente a esta última pelos Municípios que aderirem ao GRAPROHAB Integra.

Em outras palavras: caso o Município adira ao GRAPROHAB Integra, a pessoa interessada em obter o Certificado de Aprovação poderá decidir, ao protocolar o projeto no GRAPROHAB, pela apresentação de documento alternativo (a ser indicado pelo município) à Certidão de Conformidade.

Com isso, o trâmite do projeto no GRAPROHAB pode ocorrer paralelamente à análise prévia da prefeitura.

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



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO

URBANO E HABITAÇÃO



Nota-se que o procedimento para solicitação de Declaração de Não Enquadramento (capítulo 3 do Manual GRAPROHAB) não é afetado pelo presente GRAPROHAB Integra.

Observações importantes:

As empreendedoras e empreendedores ficam, desde já, cientes que:

- i. A emissão de documento anterior à Certidão de Conformidade, nos termos do GRAPROHAB Integra, não garante a emissão desta nem a posterior aprovação final do projeto habitacional pelo Município, sendo que esta última continuará sendo necessária para registro do empreendimento no Cartório de Imóveis competente.
- ii. 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, adequando o Certificado de Aprovação à Certidão de Conformidade emitida.
- iii. Uma vez submetido o documento anterior à Certidão de Conformidade para análise pelo GRAPROHAB, esta só será recebida via projeto modificativo, substitutivo ou via cumprimento de exigência específica elaborada por um dos membros nesse sentido.
- iv. A submissão de documento anterior ao invés da 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).

1.2 Municípios elegíveis ao GRAPROHAB Integra

São elegíveis para aderir ao GRAPROHAB Integra os municípios que, cumulativamente:



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO

URBANO E HABITAÇÃO



- a) Tiverem população maior que 200 mil habitantes
- b) Adotarem sistema descentralizado de aprovação (existência de secretaria/grupo técnico específico e especializado em procedimentos de análise e aprovação de projetos habitacionais).
- c) Tiverem plano diretor em vigor.
- d) 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.
- e) Emitirem documento oficial, vinculado a uma planta urbanística, com as informações necessárias à análise e aprovação do projeto pelo GRAPROHAB (vide “ANEXO I AO TERMO DE ADESÃO DO GRAPROHAB INTEGRA” ao final desta Nota Técnica).

1.3 Procedimento de adesão

Para aderir ao GRAPROHAB Integra os municípios interessados deverão encaminhar ao GRAPROHAB, via SEI (unidade SDUH-GRAPROHAB) ou e-mail (graprohab@habitacao.sp.gov.br), o Termo de Adesão (anexo a esta nota) devidamente preenchido e assinado pela autoridade competente (ex.: prefeito, encarregado pelo setor de aprovação de projetos de parcelamento do solo).

Oportunamente, o GRAPROHAB anunciará a lista de municípios participantes do GRAPROHAB Integra.

São Paulo, 21 de novembro de 2023

MARCELO CARDINALE BRANCO
Secretário de Desenvolvimento Urbano e Habitação

LACIR FERREIRA BALDUSCO
Presidente do GRAPROHAB



**SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO
URBANO E HABITAÇÃO**



TERMO DE ADESÃO AO GRAPROHAB INTEGRAL

O Município de _____ manifesta, por meio deste, sua adesão ao GRAPROHAB Integral 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 Integral.
- V. O Município se compromete a empregar seus melhores esforços para reduzir seus prazos internos de aprovação.

(Local), (data)

(assinatura da autoridade competente)



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO

URBANO E HABITAÇÃO



ANEXO I AO TERMO DE ADESÃO 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 termo 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 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.
- 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.



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO

URBANO E HABITAÇÃO



- 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 _____.