



**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 GRAPROHAB<sup>1</sup> 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.

---

<sup>1</sup> 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](mailto: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 \_\_\_\_\_.