

EXCLUSIVO

Expansão imobiliária avança para o interior do Estado, aponta Graprohab

Levantamento inédito realizado pelo Graprohab (Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais), vinculado à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, com os 20 municípios paulistas que mais aprovaram empreendimentos habitacionais (loteamentos e condomínios) entre julho de 2021 e julho de 2023, revela que a rota do desenvolvimento do mercado imobiliário segue para o interior do Estado (ver mapa). “O desenvolvimento urbano acompanha o caminho do emprego e renda, sobretudo em regiões com bons indicadores sociais e melhor estrutura educacional que absorve a mão de obra qualificada”, resume Lacir Balduino, presidente do Graprohab. Veja os detalhes do levantamento nas págs. 2 a 5.



OS TOP 20

Municípios	Projetos aprovados	Municípios	Projetos aprovados
1) SÃO PAULO	514	11) GUARULHOS	17
2) CAMPINAS	59	12) PAULÍNIA	16
3) SÃO JOSE DO RIO PRETO	36	13) SANTA BÁRBARA D'OESTE	16
4) ARARAQUARA	30	14) LIMEIRA	15
5) JUNDIAÍ	25	15) OSASCO	15
6) RIBEIRÃO PRETO	24	16) AMERICANA	14
7) SOROCABA	23	17) BARUERI	14
8) PIRACICABA	20	18) JARDINÓPOLIS	13
9) INDAIATUBA	19	19) MOGI DAS CRUZES	13
10) SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	19	20) CATANDUVA	12

Graprohab Digital pronto para entrar em operação

Pág. 10

Conheça as principais causas para indeferimentos e exigências técnicas. Págs. 6 e 7

Campinas faz parceria para desburocratizar tramitação de empreendimentos. Pág. 9



Você Sabia?

Coluna explica quais são as áreas comerciais e institucionais. Pág.10



Últimas notícias

Seção traz decisão sobre pedido de não esquadramento. Pág. 10



Ponto de Vista

José Police Neto analisa a dinâmica do avanço urbano. Pág. 11

Rota caipira

Mapa dos 20 municípios com aprovados destaca expansão

Levantamento exclusivo do Graprohab aponta que o desenvolvimento urbano avança para as regiões com melhores indicadores sociais, estradas de qualidade, boas universidades e mão de obra qualificada

A rota de desenvolvimento do mercado imobiliário e a expansão urbana estão claramente direcionadas para o interior do Estado, seguindo uma série de indicadores positivos, como a oferta de empregos, a geração de renda e bons índices socioeconômicos. Esse movimento é especialmente evidente em regiões com malha rodoviária de qualidade e infraestrutura educacional sólida, que atraem mão de obra qualificada. Essa é a principal conclusão de um levantamento exclusivo realizado com os 20 municípios que mais aprovaram empreendimentos habitacionais, incluindo loteamentos e condomínios, no período de julho de 2021 a julho de 2023. O levantamento foi conduzido pelo Graprohab (Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais), um órgão vinculado à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Estado de São Paulo, sob a liderança do presidente Lacir Balduino.

“O desenvolvimento do setor habitacional do mercado imobiliário segue para o interior do Estado, acompanhando o caminho do emprego e renda, sobretudo em regiões com melhor estrutura educacional que absorve a mão de obra qualificada”, resume Lacir Balduino.

A cidade de São Paulo lidera a lista dos Top 20 municípios paulistas, com uma grande margem em relação aos demais, com um total de 514 empreendimentos aprovados durante o período estudado, sendo 497 condomínios e 7 loteamentos. Campinas ocupa a segunda posição, seguida por São José do Rio Preto, ambos polos regionais muito dinâmicos (ver o ranking). “Vale ressaltar que a capital paulista, devido à sua economia robusta e população numerosa, já possui uma conexão intrínseca com o mercado imobiliário e representa uma parcela significativa, aproximadamente 56%, de todos os empreendimentos aprovados pelo Graprohab no período estudado”, afirma Balduino.

Os demais municípios da lista se destacam por serem polos de desenvolvimento regionais ou estarem localizados em regiões com forte atratividade econômica, impulsionando a expansão de novos negócios devido ao perfil populacional e de renda favorável. Esse cenário atrai consumidores e au-

menta a demanda por habitação. Além disso, a presença de instituições de ensino universitário e técnico de alta qualidade, bem como uma infraestrutura logística eficiente, contribui para essa dinâmica em constante evolução. O mercado imobiliário, atento a essas tendências, responde com a oferta de novos projetos habitacionais para atender a essa crescente demanda.

Outro fenômeno observado na análise dos dados do Graprohab é que a rota de expansão imobiliária segue predominantemente os eixos rodoviários, como as rodovias Bandeirantes/Anhanguera, Washington Luís, Via Dutra e Ayrton Senna. Um eixo imobiliário adicional está se formando ao longo da rodovia Castelo Branco, com acessos a Osasco, Barueri e Sorocaba, o que destaca a importância da logística viária na viabilização de projetos habitacionais.

Quando se considera a densidade populacional, os 20 municípios pesquisados abrigam uma população total de 20,3 milhões de pessoas, representando cerca de 45,7% dos habitantes do Estado de São Paulo.

A oferta de empregos é um fator adicional de atratividade para o mercado imobiliário, uma vez que as regiões onde ocorrem os lançamentos de empreendimentos imobiliários demonstram um forte dinamismo nos setores agroindustrial e de serviços. Essas áreas são caracterizadas por uma renda familiar que viabiliza a aquisição e o financiamento de imóveis, o que, por sua vez, estimula o surgimento de novos projetos imobiliários.

Também é notável que a maioria dos projetos habitacionais aprovados está localizada nas proximidades do Rio Tietê e em regiões acima dele, áreas com bons indicadores sociais, densidade populacional significativa e uma sólida infraestrutura econômica e educacional (ver mapa com indicadores).



OS TOP 20

Total de projetos habitacionais (loteamentos e condomínios) aprovados por município entre Jul/21 e jul/23

1) SÃO PAULO

514

2) CAMPINAS

59

3) SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

36

4) ARARAQUARA

30

5) JUNDIAÍ

25

6) RIBEIRÃO PRETO

24

7) SOROCABA

23

8) PIRACICABA

20

9) INDAIATUBA

19

10) SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

19

mais empreendimentos imobiliária para o interior



11) GUARULHOS

17

16) AMERICANA

14

12) PAULÍNIA

16

17) BARUERI

14

13) SANTA BÁRBARA D'OESTE

16

18) JARDINÓPOLIS

13

14) LIMEIRA

15

19) MOGI DAS CRUZES

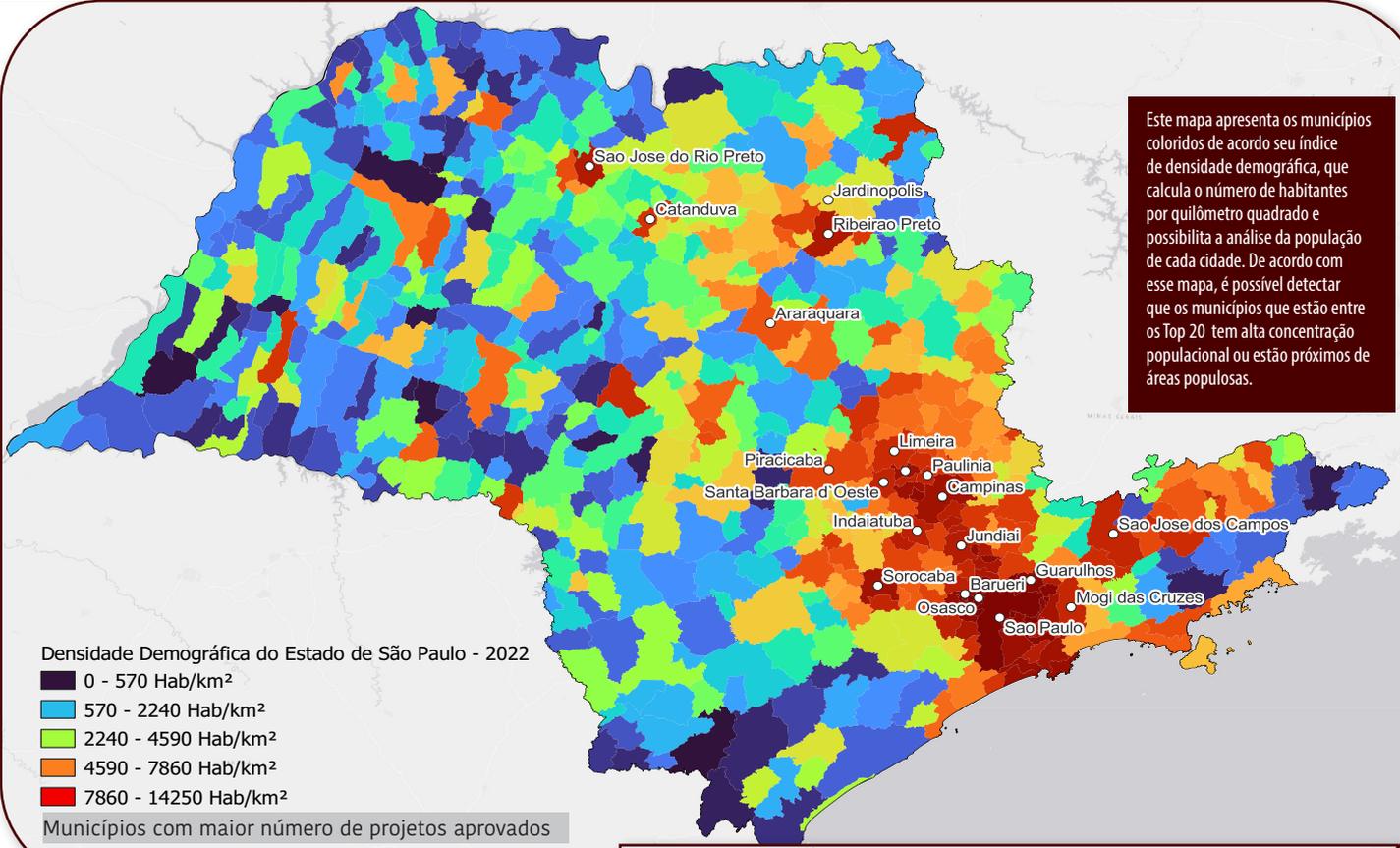
13

15) OSASCO

15

20) CATANDUVA

12

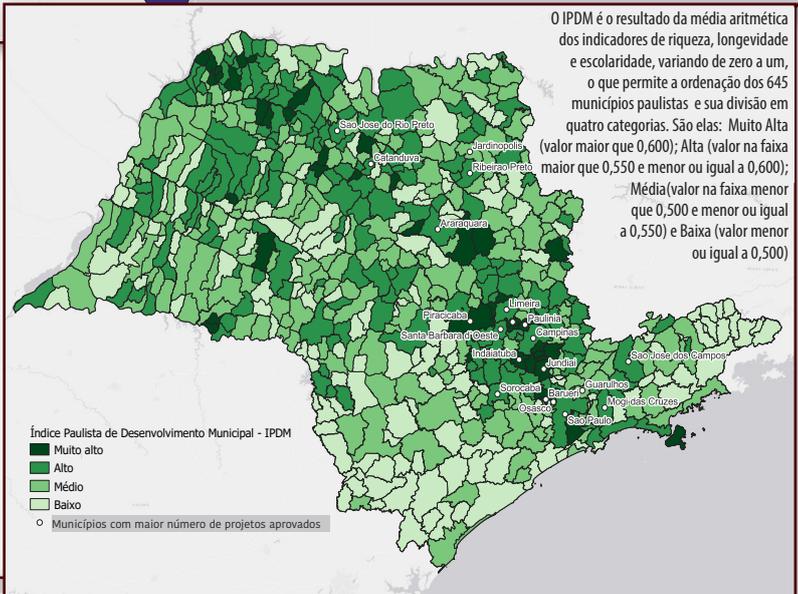


Este mapa apresenta os municípios coloridos de acordo seu índice de densidade demográfica, que calcula o número de habitantes por quilômetro quadrado e possibilita a análise da população de cada cidade. De acordo com esse mapa, é possível detectar que os municípios que estão entre os Top 20 tem alta concentração populacional ou estão próximos de áreas populosas.

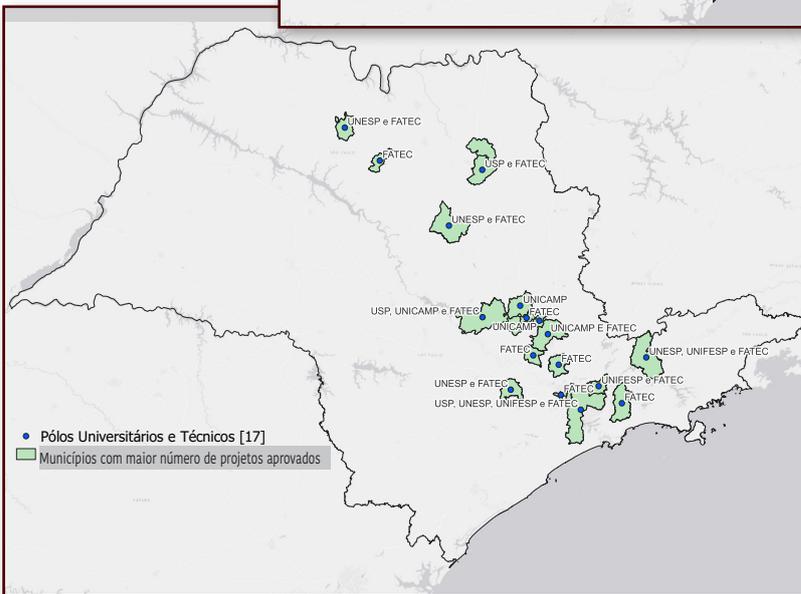
Fatores que impulsionam expansão para o interior

- ✓ Regiões com bons indicadores socioeconômicos
- ✓ Boas universidades e mão de obra qualificada
- ✓ Oferta de emprego e geração de renda
- ✓ Polos regionais de desenvolvimento
- ✓ Infraestrutura adequada e boas rodovias

Neste mapa, o indicador utilizado é o IPDM (Índice Paulista de Desenvolvimento Municipal). Nota-se que as regiões com indicadores mais altos coincidem em grande parte com as localidades com maiores projetos aprovados.



O IPDM é o resultado da média aritmética dos indicadores de riqueza, longevidade e escolaridade, variando de zero a um, o que permite a ordenação dos 645 municípios paulistas e sua divisão em quatro categorias. São elas: Muito Alta (valor maior que 0,600); Alta (valor na faixa maior que 0,550 e menor ou igual a 0,600); Média (valor na faixa menor que 0,500 e menor ou igual a 0,550) e Baixa (valor menor ou igual a 0,500)



O mapa ao lado indica a presença de universidades e faculdades de tecnologia públicas e de qualidade na maioria das regiões e municípios com maior número de empreendimentos aprovados



Loteamento urbanizado em Campinas aprovado pelo Graprohhab

Atualização da legislação e atrativos econômicos fazem Campinas viver boom imobiliário



Marcelo Coluccini, secretário municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

A cidade de Campinas está experimentando um notável boom imobiliário, impulsionado por duas razões fundamentais: a atualização da legislação urbana e os atrativos socioeconômicos que o município oferece. No período de julho de 2021 a julho de 2023, a cidade aprovou um total de 59 empreendimentos, incluindo 40 condomínios e 19 loteamentos, tornando-se a segunda cidade com mais projetos habitacionais aprovados pelo Graprohhab no estado de São Paulo.

A secretária de Urbanismo, Carolina Baracat Lazinho, destaca que várias ações de desburocratização e mudanças pontuais no processo de análise na tramitação dos projetos agilizaram a expansão das aprovações em Campinas.

“Desde 2021, fizemos alterações em procedimentos para desburocratizar e implantamos a digitalização dos processos de solicitação de alvarás, com a plataforma Aprova Fácil. A Prefeitura também criou Programa de Ativação Econômica e Social, o Paes, com ações de estímulo à atividade econômica em Campi-

nas, focando a retomada após a pandemia. Nele há uma lei de incentivos fiscais para atração de novos investimentos e geração de emprego; o programa de regularização empresarial; um decreto de fomento para a instalação de indústrias farmacêuticas; e uma legislação com redução de IPTU para galpões industriais e logísticos, entre outras iniciativas. Como parte do Paes, também criamos o Grupo de Análise Multidisciplinar de Loteamentos e o Programa de Cadastramento Espontâneo de Glebas, que estão impulsionando novos empreendimentos na cidade”, explica a secretária de Urbanismo.

Marcelo Coluccini, secretário municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, destaca que esse aumento no setor imobiliário é resultado também de mudanças significativas na legislação urbana da cidade. A expansão do perímetro urbano, permitida pela alteração do Plano Diretor em 2018, abriu espaço para a incorporação de novas áreas adequadas para loteamentos. Além disso, a aprovação da nova Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo em 2022 incentivou os empreendedores a atender à crescente demanda por novas unidades habitacionais.

Coluccini ressalta que, além do ambiente regulatório favorável, Campinas oferece diversos atrativos locais, como instituições de ensino superior, oportunidades de emprego e uma qualidade de vida invejável. Esses fatores têm contribuído para atrair uma ampla gama de compradores, desde a classe média alta, que busca loteamentos de alto padrão, até a classe média baixa, interessada em condomínios do programa Minha Casa, Minha Vida.

Esse mercado imobiliário diversificado e em cres-



A secretária de Urbanismo, Carolina Baracat Lazinho

cimento está impulsionando o desenvolvimento de Campinas e promovendo oportunidades para diferentes perfis de compradores em busca de um lar na cidade.

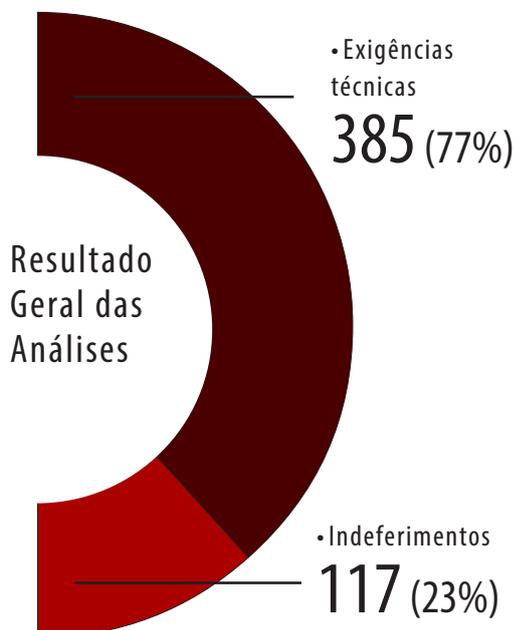
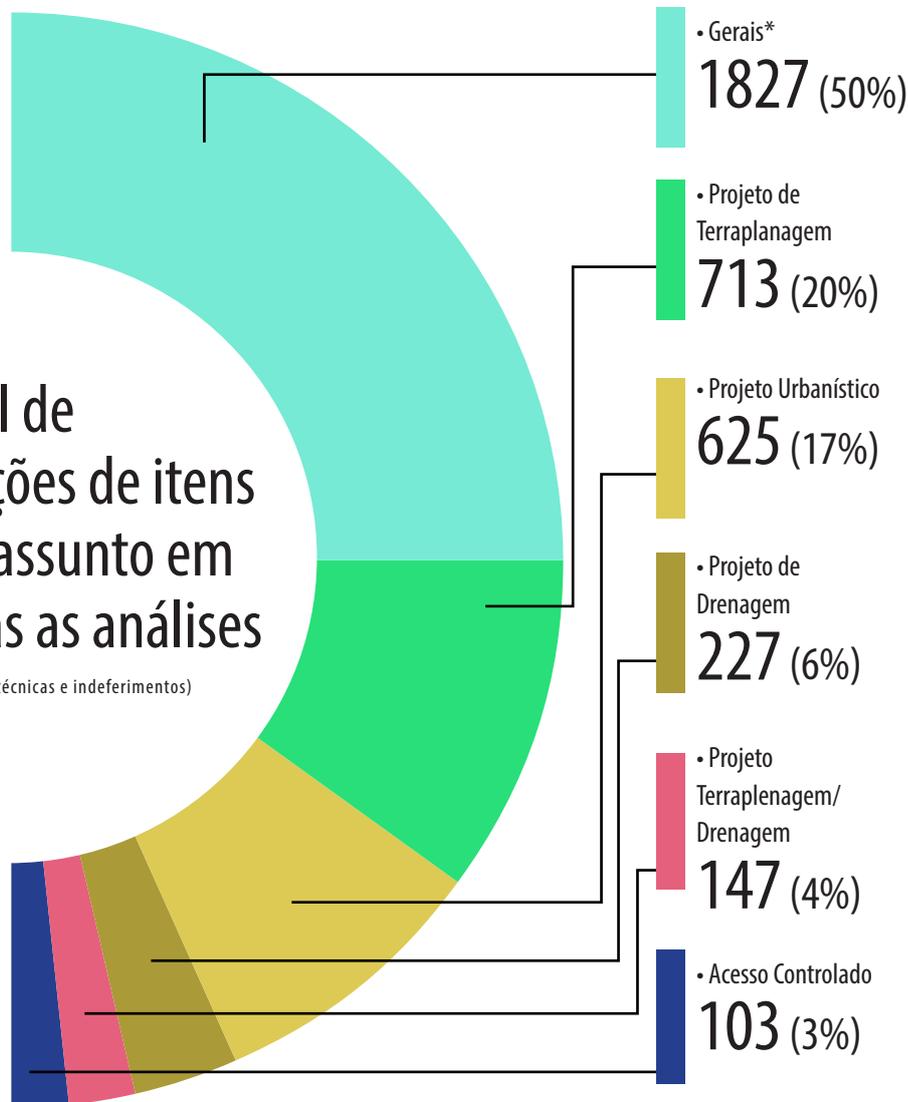
Um exemplo é um condomínio de alto padrão, cujas obras estão praticamente concluídas. Aprovado pelo Graprohhab há dois anos, o empreendimento atende a um público que valoriza moradia associada à qualidade de vida e sustentabilidade, como destaca Felipe Bortolotto, diretor comercial. “Nesse empreendimento, os moradores estarão mais próximos da natureza, fizemos um grande trabalho de regeneração da mata nativa, também incluímos diversas hortas e pomares para os moradores.”

Bortolotto observa que Campinas é capaz de atrair investimentos desse tipo devido à sua localização estratégica, proximidade com São Paulo, infraestrutura sólida, aeroporto e um relevo que permite uma ocupação ordenada do espaço urbano, além de um perfil de renda mais elevado.

Conheça as principais causas para indeferimento e exigência técnica

Total de citações de itens por assunto em todas as análises

(exigências técnicas e indeferimentos)



*Obs: Assuntos Gerais englobam todas as questões de natureza burocrática que, embora influenciem em assuntos relacionados a projetos, não se enquadram na categorização específica dos próprios projetos. Ex.: Certidões; TVO dos empreendimentos limítrofes; apresentação de projeto seguindo as orientações do Manual Graprohhab; apresentação de ART ou RRT recolhida e afins.

O Graprohhab realiza mensalmente um acompanhamento minucioso das razões que levam ao indeferimento ou à necessidade de cumprimento de exigências técnicas em projetos habitacionais analisados pela área técnica do setor de Habitação no colegiado. Com base nos dados coletados entre janeiro e 29 de agosto de 2023, constatou-se que 50% dos itens citados durante as análises de 502 projetos rejeitados ou que demandaram ajustes técnicos são de natureza burocrática (veja quadro ao lado).

Essa pesquisa classifica os assuntos que levam ao indeferimento/cumprimento de exigências técnicas em seis categorias: assuntos gerais, projeto urbanístico, projeto de terraplanagem, projeto de drenagem, projeto de terraplanagem/drenagem e acesso controlado. São considerados assuntos gerais todos os itens que remetem a aspectos burocráticos. Para cada uma dessas categorias, são discriminados e quantificados os itens com problemas mencionados durante a análise do projeto em tramitação (veja quadro na pág. seguinte).

O levantamento também permite tabular um ranking geral com a quantidade total de vezes que cada um dos itens é citado ao longo das análises, oferecendo um recorte abrangente e preciso das principais deficiências encontradas nos projetos habitacionais analisados.

“Conforme é possível atestar pela análise deste quadro, a maioria das inconsistências que levam ao indeferimento/exigências técnicas poderia ser facilmente solucionada e evitada pelo interessado antes mesmo de protocolar o projeto habitacional”, adverte Lacir Balduino, presidente do Graprohhab. Ele destaca que o Manual do Graprohhab oferece orientações detalhadas sobre os procedimentos a serem seguidos para a correta submissão da documentação junto ao colegiado. Ignorar esses detalhes pode resultar em um aumento do tempo necessário para avaliação do empreendimento.

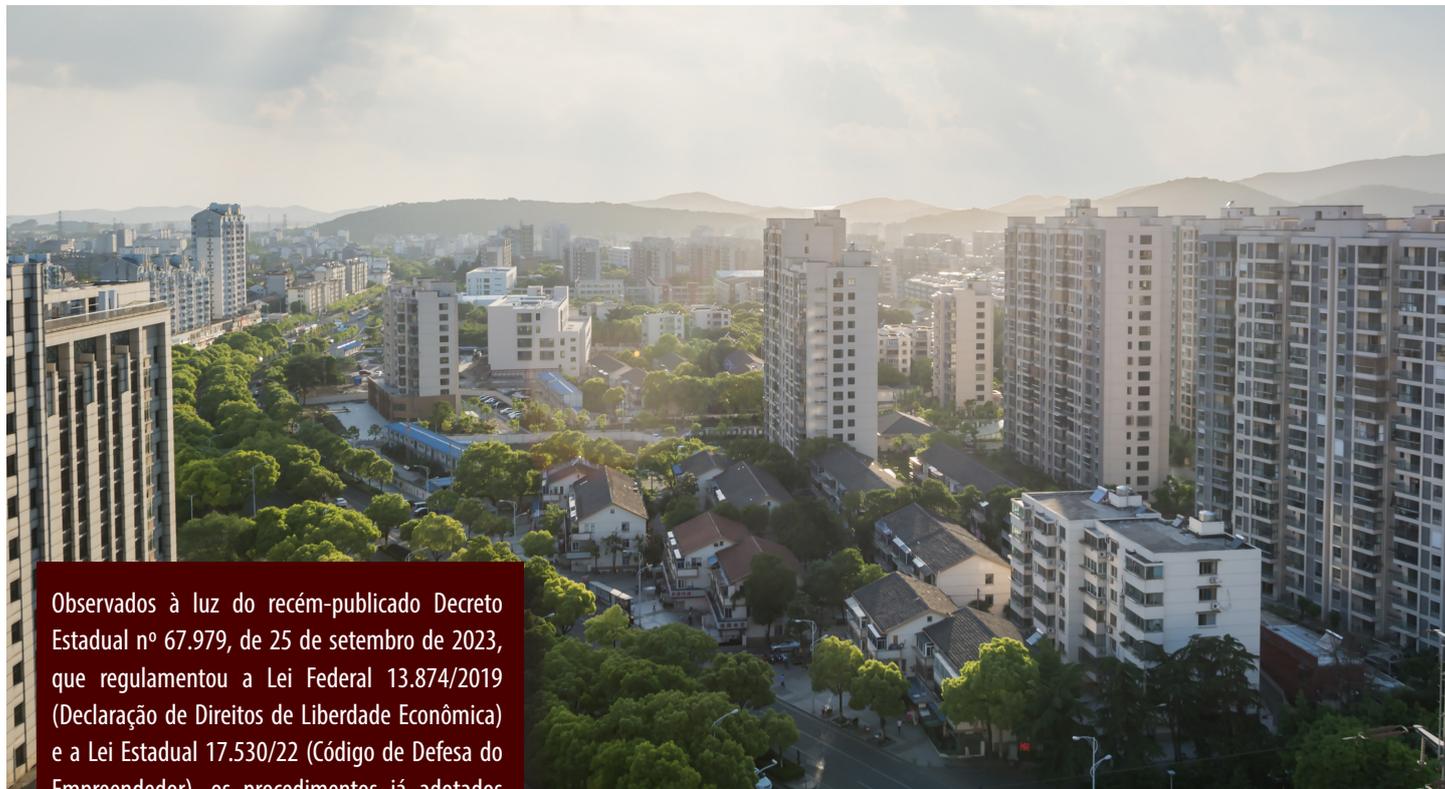
Os 10 principais motivos para exigências técnicas ou rejeição de projetos

■ Gerais
 ■ Projeto de Terraplanagem
 ■ Projeto de Drenagem
 ■ Projeto Urbanístico

Assuntos	Exigências	Vezes que os itens são citados
Memorial Descritivo e Justificativo do Empreendimento	Apresentar memorial descritivo e justificativo do loteamento nos termos do Manual do Grapohab.	220
Apresentação	Todas as assinaturas constantes em todos os documentos, planta, memoriais, croqui, etc. Devem estar devidamente identificadas e assinadas de próprio punho.	199
Levantamento Planialtimétrico	Apresentar levantamento planialtimétrico completo de acordo com o determinado no Anexo 11, de maneira a ser possível sua conferência com a matrícula respectiva.	185
Levantamento Planialtimétrico	Indicar a largura total das calçadas e leito carroçável das vias confrontantes (existentes ou projetadas).	178
ART ou RRT	Apresentar ART ou RRT recolhida ao campo de atividades, apontando: tipologia – Elaboração; Atividade técnica – Levantamento; Natureza – topográfico ou planialtimétrico, incluindo o nº no carimbo do projeto.	168
Drenagem/ Terraplenagem	Apresentar a certidão da prefeitura concordando com o sistema de drenagem proposto o qual será interligado no sistema já existente/ Apresentar declaração assinada pelos proprietários da área afetada.**	147
Medidas perimétricas	Todas as porções propostas devem ser identificadas e possuir todas as medidas perimetrais.	146
Certidão de conformidade	Apresentar a Certidão de Conformidade no padrão atendendo na íntegra todas as indicações do Anexo 8 do Manual do Grapohab. Caso a Prefeitura possua modelo próprio para Certidão, poderá ser aceita, desde que contenha todas as informações solicitadas.	139
Faixa Non Aedificandi	As faixas não edificáveis devem estar assinaladas em linha tracejada e na mesma cor das porções que atravessam. Informar a dimensão (largura) de suas faixas não edificáveis.	135
Apresentação do projeto e representação gráfica	Todas as plantas a serem apresentadas devem estar dobradas de forma que o tamanho resultante seja o tamanho A4 da ABNT, com representação do norte, legendas, nomenclatura correta, escalas apropriadas e em situações favoráveis para leitura e entendimento, seguindo orientações do Manual do Grapohab.	122

**Apresentar a certidão da prefeitura concordando com o sistema de drenagem proposto o qual será interligado no sistema já existente e apresentar declaração assinada pelos proprietários da área afetada./Quando taludes incidirem sobre imóveis de outras matrículas, deve ser apresentada documentação que comprove a concordância expressa de seus proprietários com o projeto de terraplenagem apresentado.

Nova lei da liberdade econômica e o papel de vanguarda do Graprohhab



Observados à luz do recém-publicado Decreto Estadual nº 67.979, de 25 de setembro de 2023, que regulamentou a Lei Federal 13.874/2019 (Declaração de Direitos de Liberdade Econômica) e a Lei Estadual 17.530/22 (Código de Defesa do Empreendedor), os procedimentos já adotados pelo Graprohhab, relativos a prazos de análise, classificação de risco e atos de liberação, itens abordados pelas legislações citadas, evidenciam o papel de vanguarda desempenhado pelo colegiado. Isso porque a atuação do Graprohhab já é, em grande parte, compatível nestes quesitos com o novo decreto editado pelo governador Tarcísio de Freitas. Nos aspectos pertinentes ao Graprohhab, o decreto classifica o nível de risco da atividade econômica em alto, médio e baixo impactos, critérios já implicitamente presentes na regulamentação mais recente do colegiado, o decreto estadual 66.960/22. Em acordo ao estabelecido pela atual administração, os projetos de baixo impacto não precisam mais tramitar pelo Graprohhab, os de médio impacto já são objetos de procedimento simplificado com resposta de análise em no máximo 7 dias úteis e os de alto impacto recebem a primeira resposta em até 60 dias corridos.

Outra consequência do novo decreto será a classificação de riscos e regulamentação de prazo dos parcelamentos do solo para fins industriais e comerciais por meio de nova resolução da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SDUH), utilizando as regras do Graprohhab como base (veja as mudanças no quadro).

Regulamentação da análise e aprovação de parcelamentos do solo para fins industriais e comerciais

Como era

Não havia instrumento que regulamentava esse rito

Como fica

Resolução da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação irá regulamentar a matéria de forma semelhante aos parcelamentos de solo para fins habitacionais, seguindo os mesmos ritos e prazos já utilizados pelo Graprohhab em seu Regimento Interno, conforme Decreto Estadual 66.960/22.

Desta maneira, fica classificado como de alto risco (nível III) procedimento de análise obrigatória por todo o colegiado com primeira resposta ao interessado em até 60 dias.



**DECRETO Nº 67.979,
DE 25 DE SETEMBRO DE 2023**

Regulamenta dispositivos da Lei federal nº 13.874, de 20 de setembro de 2019 (Declaração de Direitos de Liberdade Econômica), da Lei nº 17.530, de 11 de abril de 2022 (Código de Defesa do Empreendedor) e da Lei nº 17.761, de 25 de setembro de 2023, que institui procedimentos de licenciamento simplificado para exercício de atividades econômicas no Estado de São Paulo, para dispor sobre os critérios e os procedimentos

Graprohab e Campinas fazem parceria para acelerar análise de projetos habitacionais



Membros do Graprohab durante reunião que aprovou parceria com o município de Campinas

O Graprohab (Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais), vinculado à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, e a Prefeitura de Campinas irão firmar uma parceria com o objetivo de acelerar a tramitação e análise dos projetos habitacionais.

Pelo acordo aprovado em reunião com os membros do colegiado, os empreendedores imobiliários poderão apresentar o Relatório de Análise Conceitual emitido pela prefeitura de Campinas para ingressar com a análise do empreendimento no Graprohab sem a necessidade de aguardar a emissão da Certidão de Conformidade de Análise Prévia (emitida ao final da análise).

“O exame dos projetos habitacionais de forma concomitante pelo Estado e pela Prefeitura de Campinas trará mais agilidade na tramitação e licenciamento de loteamentos e condomínios na cidade”, afirmou o secretário de Desenvolvimento Urbano e Habitação, Marcelo Branco, que pretende levar essa parceria do Graprohab para outros municípios do Estado de São Paulo. Esse procedimento, já adotado conjuntamente com a Prefeitura de São Paulo, permitirá que empreendedores protocolam mais cedo seu projeto no Graprohab. Atualmente, a Certidão de Conformidade de Análise Prévia da Prefeitura de Campinas é necessária para que os res-

ponsáveis pelos projetos enviem as propostas para avaliação do Graprohab, na Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Estado. Somente após a aprovação do grupo, com base na legislação estadual e federal, a Prefeitura pode então dar andamento às próximas etapas de aprovação.

Vale ressaltar que caso a Certidão de Conformidade de Análise Prévia, posteriormente emitida, traga alterações das informações apresentadas no Relatório de Análise Conceitual, caberá ao empreendedor apresentar projeto modificativo adequado a fim de obter a aprovação final do Graprohab.

Expediente:

Você sabia?



Quando se projeta um loteamento, dos 100% de sua área, cerca de 53% são utilizados para atender a legislação no que se refere às áreas institucionais, sistema de lazer, áreas verdes e sistema viário. Os 47% restantes são áreas vendáveis: lotes ofertados ao mercado. No condomínio, 100% da área é comerciável. Cada condômino adquire uma fração do imóvel, que se divide em duas partes: áreas comuns e áreas privativas.

Graprohab Digital: breve em operação

Novo sistema eletrônico elimina documentos físicos e permite ao colegiado receber projetos habitacionais e emitir certificados apenas pela internet

O Graprohab concluiu o ciclo de digitalização de seus serviços e passa a operar em breve de forma totalmente eletrônica, eliminando por completo os processos em papel. Com isso, o Graprohab passará a recepcionar os projetos habitacionais, enviar a documentação para os órgãos parceiros, gerenciar os processos e emitir os certificados de aprovação integralmente pela internet.

Esse avanço decorre da implantação do SEI (Sistema Eletrônico de Informações), que possibilitou a migração dos processos físicos para o formato digital, garantido mais transparência, eficiência, celeridade e sustentabilidade nas atividades do órgão.

“Será um ganho extraordinário para os interessados, que

não precisarão mais se deslocar para protocolar, acompanhar e retirar a documentação referente a seu processo, podendo fazer isso de qualquer lugar por meio do SEI”, comemora Lacir Balduino, para quem a adoção do processo eletrônico também trará economia ao Estado. “O fim do uso de papel contribuirá para a preservação do meio ambiente e otimizará os recursos da organização”, conclui.

Em 2019, o Graprohab havia adotado a digitalização completa para os empreendimentos habitacionais que solicitam a emissão da Declaração de Não Enquadramento (a antiga dispensa de análise), ou seja, aqueles projetos que legalmente não precisam tramitar por todos os órgãos do colegiado.

CONHEÇA AS PRINCIPAIS MUDANÇAS

Como é hoje

- Interessado precisa protocolar documentação do projeto habitacional pessoalmente no balcão único do Graprohab em São Paulo
- Pastas com os processos físicos são distribuídas para os demais órgãos do colegiado (Cetesb, DAEE e Sabesp) por veículo oficial.
- Após apreciação pelos órgãos, documentação é coletada pelos mesmos e retorna ao Graprohab.
- Projetos aprovados são enviados para arquivo e ficam sob a guarda do Estado.
- Interessado deve se deslocar ao Graprohab para buscar o Certificado de Aprovação do empreendimento

Como será

- Interessado fará todo o processo de protocolo, acompanhamento e retirada do Certificado de Aprovação pelo SEI, por meio de login com senha
- Documentação será encaminhada aos demais órgãos pelo próprio sistema SEI
- A tramitação do processo poderá ser acompanhada remotamente pelo interessado
- Os processos finalizados ficarão arquivados no sistema, sem necessidade de locação de espaço físico para guardar as antigas pastas de papel

Benefícios

- Transparência e garantia de acesso às informações de interesse público
- Automação dos processos de trabalho com foco na qualidade e rapidez na prestação de serviços
- Economia de papel e de recursos públicos



ÚLTIMAS NOTÍCIAS

Veja novo parecer da Consultoria Jurídica da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação

PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Projeto em empreendimento submetido ao GRAPROHAB em gleba desmembrada já implantado e inserido no sistema viário de um município. Questionamentos envolvendo consideração do contexto do empreendimento e sua classificação como loteamento ou como desmembramento. Distinção à luz dos conceitos da Lei federal 6.766/1979. Consequências do enquadramento de empreendimento como loteamento ou como desmembramento. Aspectos histórico e fundiário devem ser levados em conta na análise do GRAPROHAB. Competência do Município na regularização do empreendimento que já esteja concluído o, à luz do art. 40, da Lei federal 6.766/1979. Devolução à origem com esclarecimentos dos questionamentos.

Veja o parecer

<https://www.habitacao.sp.gov.br/file.ashx?id=165147>

Contato

Atendimento telefônico e presencial ao público:

Das 09:30 à 12:00 e das 13:30 às 16:30h. Rua Boa Vista, 170, 14º andar, bloco III, Centro, São Paulo/SP, CEP 01014-930.

E-mail: graprohab@habitacao.sp.gov.br

Setor de Protocolo: (11) 3638-5169/ 5163

Setor de Não Enquadramento/

Área Técnica: (11) 3638-5131/5145.

Setor de Expediente:

(11) 3638-5120/5204
Atendimento presencial mediante agendamento pelo link <https://graprohab.setmore.com> ou escaneie o QR Code ao lado para ir direto para o link



PONTO DE VISTA

Prevenir a irregularidade



Durante todo o mês de outubro a Subsecretaria de Desenvolvimento Urbano, em conjunto com o Programa Cidade Legal, realizou

uma maratona de reuniões com as prefeituras das 9 regiões metropolitanas do estado de São Paulo para tratar da regularização fundiária. Sem temer a extensão e gravidade do problema e a complexidade das soluções, a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação está expandindo sua atuação na área e ampliando os convênios tanto em número quanto em escopo.

Mas para enfrentar o problema é também necessária uma atuação na outra ponta do problema, assegurando uma oferta constante e qualificada de loteamentos regulares viáveis, capazes de atender às demandas crescentes. Notando-se que cada vez mais esta demanda está se movendo das grandes cidades para as médias e mesmo pequenas, em particular impulsionadas pelo crescimento do teletrabalho, pelas novas tecnologias de informação e pela crescente busca de melhor qualidade de vida.

Neste sentido a modernização e desburocratização pelas quais vem passando o Grapohab para adequar-se às regras de Liberdade Econômica são bastante relevantes, ainda que seja apenas o início deste processo. A redução do prazo máximo para que o presidente do Grapohab manifeste-se sobre a Declaração de Não Enquadramento de 15 para 7 dias úteis; a ampliação do prazo de validade do certificado de aprovação do Grapohab de 2 para 4 anos; a dispensa da análise por todo o colegiado de projetos habitacionais dotados de infraestrutura urbana com até 800 unidades em condomínios verticais, 200 unidades em condomínios horizontais e 350 unidades em condomínios mistos ou com área inferior a 50 mil m² e a adoção de uma redação mais direta, sim-

ples e clara, com ganhos de transparência nas atribuições e competências do colegiado e de seus membros, são moderniza-

ções que ao simplificar o processo de licenciamento reduzem o ônus sobre o empreendedor, ampliando as possibilidades de viabilidade econômica.

A SDUH vem buscando, também, desenvolver uma linha de financiamento para implantação de infraestrutura para loteamentos tanto públicos, em uma primeira etapa, quanto privados, particularmente aqueles que sejam implantados em “vazios urbanos” e portanto não impliquem em indesejado espraiamento. Entende-se que hoje a ausência de linhas de crédito em relação a estas obrigações vinculadas ao parcelamento do solo torna bastante difícil a produção de novos loteamentos salvo aqueles de padrão mais elevado.

Com o novo instrumento seria possível contribuir com a sustentabilidade urbana, em particular em municípios médios e pequenos onde o modelo de parcelamento de vazios urbanos poderia atender diversas faixas de renda sem contribuir com a indesejada expansão da mancha urbana.

A redução da atratividade das áreas irregulares, seja pela agilização de licenciamento e viabilização de novos loteamentos, seja pelo estímulo, nos territórios adequados, de loteamentos de padrões diversos, associada à ampliação da fiscalização que será possível com o convênio com o Brasil + para monitoramento por satélite e a intensificação dos programas de regularização fundiária devem contribuir nos próximos anos para mudar o cenário de expansão descontrolada e insustentável, evitando assim que os problemas crônicos das grandes cidades se expandam para cidades de outro porte, em especial nas regiões metropolitanas.

José Police Neto

Subsecretário de Desenvolvimento Urbano na Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Estado de São Paulo