

## HISTÓRIA, IMPORTÂNCIA E EVOLUÇÃO DO GRAPROHAB

Ao longo de mais de três décadas, o Graprohab (Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais) vem avançando em sua missão de centralizar e agilizar a análise de projetos de loteamento e condomínios horizontais e verticais localizados em áreas urbanas no Estado de São Paulo. Atualmente reúne a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SDUH), CETESB, DAEE e SABESP. Mas nem sempre foi assim. Em 1991, ano da sua criação, o colegiado reunia 12 órgãos. Depois, em 2007, passou para seis membros até chegar à configuração atual. Já as reuniões eram presenciais e duravam horas. Hoje, 98% dos empreendimentos condominiais são analisados de forma digital, garantindo ainda mais transparência e rapidez. Muitas outras inovações foram implantadas ao longo desse período. Saiba mais nas págs. 2 a 8.



Reunião com os integrantes do Graprohab

## NOSSO PAPEL

Em uma sociedade cada vez mais dinâmica, participativa e baseada em dados, cabe obrigatoriamente aos gestores públicos promover a disseminação de conteúdos e resultados de suas áreas de atuação não apenas para prestar contas e dar transparência às suas ações, mas principalmente para democratizar a informação e assim garantir o debate qualificado

e o aperfeiçoamento constante da performance das instituições. Concebido com esse propósito, o presente boletim reunirá em suas páginas diagnósticos, estudos e análises sobre planejamento urbano e regional, habitação popular, sustentabilidade e tendências sociais, entre outras temáticas, a partir de interpretações de dados coletados pelo Graprohab.

O informativo conta com Conselho Editorial, coordenado pelo presidente do Graprohab, Lacir Baldusco, para garantir qualidade e relevância aos temas tratados a cada edição. Manifestações dos leitores são bem-vindas e devem ser encaminhadas à redação pelo e-mail: [graprohab@habitacao.sp.gov.br](mailto:graprohab@habitacao.sp.gov.br).

**Boa leitura!**

### VOCÊ SABIA?

Coluna tira dúvidas sobre a área de licenciamento.  
Pág. 7

### ÚLTIMAS NOTÍCIAS

Seção traz as decisões mais recentes do colegiado.  
Pág. 8

### Ponto de Vista

"Industrialização da construção civil: uma revolução necessária", por Marcelo Branco.  
Pág. 11



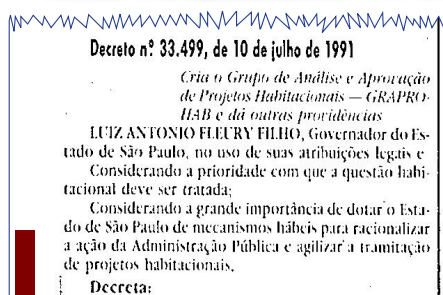
**Novo manual  
atualiza avanços  
e inovações**

Pág. 8

# As transformações

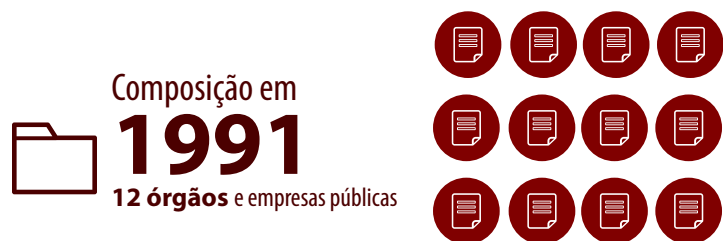
A modernização do Graprohab neste período contribuiu para dinamizar a implantação dos projetos habitacionais

Principais avanços do colegiado



Fac-símile do decreto de criação do Graprohab

**Artigo 1.º** - Fica criado, na Secretaria da Habitação, o Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais - **GRAPROHAB**, objetivando centralizar e agilizar o trâmite dos projetos habitacionais, apresentados para apreciação no âmbito do Estado.



Exatamente no dia 10 de julho de 1991, o Graprohab era criado pelo decreto estadual nº 33.499 com o objetivo de centralizar e agilizar a análise dos processos administrativos urbano-ambientais de licenciamento de empreendimentos habitacionais, públicos e privados, no Estado de São Paulo. O ato formal de instalação aconteceu no dia 1º de agosto, na sede Secretaria Estadual da Habitação (edifício Hyde Park, Av. Brigadeiro Faria Lima nº 2954 - Jd. Paulistano), onde se dariam as reuniões toda terça-feira, a partir das 10 horas. O então Secretário Estadual de Habitação, José Machado Campos Filho, ressaltou em sua fala a importância do momento “em que se busca instrumentos para desburocratizar processos que podem promover a retomada do

desenvolvimento através de investimentos que gerem emprego e renda e, sobretudo, possam atenuar o déficit de 1,8 milhão moradias no Estado de São Paulo”. Naquele primeiro momento, as reuniões ordinárias do Graprohab eram franqueadas aos interessados e realizadas num grau de formalidade mais parecido com um tribunal de júri do que com uma instância técnico-administrativa. Com mesa em formato de “U” e o interessado ao centro, os pareceres eram integralmente lidos e discutidos. Os encontros alongavam-se por 6 horas ou mais. Conforme estabelecido no decreto de criação do Graprohab, coube ao Governador indicar o presidente, à época o Senhor Silvio Romero. O colegiado dividia-se em dois segmentos: 1)

membros do Estado, representantes e suplentes indicados por secretarias e empresas, com direito a voto; 2) membros de entidades civis e representantes de classes, como sindicatos e associações que atuam no segmento, sem direito a voto. Pelo Estado, faziam parte desse colegiado: Secretarias da Habitação, Saúde e Meio Ambiente e a Procuradoria Geral do Estado. As empresas: Cetesb; atual SABESP; Bandeirantes Energia S/A; Companhia Piratininga de Força e Luz; Companhia Paulista de Força e Luz (CPFL); Eletricidade de São Paulo S/A (Eletropaulo); Eletricidade e Serviços S/A (Elektro); Companhia de Gás de São Paulo (Comgás); Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano S/A (Emplasa); além do Corpo de Bombeiros.

# em 32 anos

## Simplificação de procedimentos e prazos



- Desburocratização de processos e documentação sem abrir mão do rigor técnico no exame dos dados informados
- Maior parte dos projetos condominiais passa a ser dispensada de análise por todo colegiado
- Redução de 15 para 7 dias úteis no prazo máximo de emissão da Declaração de Não Enquadramento (antiga dispensa de análise)
- Validade do Certificado de Aprovação do Graprohab passa de 2 para 4 anos, renováveis por igual período

~~60 dias~~  
de prazo

**30 dias**  
é o prazo de análise de empreendimentos de interesse social

## Transparência e digitalização



- Solicitação de serviços migrou para formato virtual
- Agendamento de atendimento feito remotamente
- Digitalização completa do ciclo de requisição da Declaração de Não Enquadramento (envio da documentação, acompanhamento do processo e retirada do certificado); empreendedores acompanham os processos em tempo real
- Acesso pelo twitter à pauta da reunião semanal do colegiado com o status dos projetos protocolados
- Digitalização do Manual Graprohab, o que permite sua constante revisão e atualização, além de agilidade na consulta
- Divulgação técnica do Graprohab para os interessados por meios digitais
- Implantação da Biblioteca Virtual, reunindo legislação, pareceres e normas jurídicas relacionados à aprovação dos projetos em um único lugar, facilitando busca e consulta dos documentos
- Publicação de painéis com estatísticas atualizadas de empreendimentos aprovados e dispensados

Como membros de entidades civis e representantes de classes, o Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação, e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo (SECOVI); a Associação de Empresas de Loteamento e Desenvolvimento Urbano do Estado de SP(AELO); e o Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Estado de São Paulo (CREA).

Porém, o número excessivo de representantes, o descumprimento dos prazos determinados para as análises e, sobretudo, a sobreposição das competências dos órgãos para determinados assuntos geravam conflitos e dúvidas entre segmentos do Estado e empreendedores. Seu formato operacional, contudo, permitia um permanente processo de autoaprimoramento e modernização, garantindo flexibilidade e rapi-

dez para absorver e propor mudanças na legislação, alterar seus procedimentos e seu manual de orientação e sugerir parcerias e convênios.

Neste contexto, o Graprohab foi reformulado e modernizado por meio do decreto estadual nº. 52.053, de 2007. Entre outras providências, a medida estabeleceu que o Graprohab só passaria a analisar novos empreendimentos, alterou e definiu prazos para a manifestação dos órgãos e dos interessados atenderem às exigências feitas pelo colegiado. Entre os avanços, ocorreu a redução do prazo de análise de empreendimentos de interesse social de 60 para 30 dias. Criou-se também a figura da Dispensa de Análise do Colegiado para condomínios em áreas urbanas consolidadas servidas de infraestrutura urbana. O decreto ainda diminuiu o número de representantes

com direito a voto, de 12 para 6 membros. Em julho de 2022, com a edição do decreto estadual nº 66.960, o funcionamento do Graprohab passa por uma nova ampla reestruturação, com ênfase na desburocratização e simplificação de processos. Destaque para a ampliação do prazo de validade do certificado de aprovação do Graprohab de 2 para 4 anos, prorrogáveis por igual período. Outra medida relevante foi a redução de 15 para 7 dias úteis no prazo máximo para que o presidente do Graprohab manifeste-se sobre a Declaração de Não Enquadramento (o novo nome dado à antiga Dispensa de análise), sendo o resultado levado à ratificação do colegiado (leia mais na pág. 8). Esse ganho de agilidade ocorreu em razão da racionalização dos processos e documentação a ser apresentada.

# Crise dos anos 80 influenciou a gênese do colegiado

A criação do Graprohab deve ser entendida como uma das opções do processo de desburocratização para o enfrentamento da crise econômica dos anos 80, período em que o tempo era um insumo essencial para viabilizar, economicamente, empreendimentos habitacionais, por conta das altas taxas de inflação. Desse modo, centralizar e agilizar os procedimentos para obtenção do licenciamento e anuência prévia no Estado foram um dos caminhos encontrados para ativar a economia, retomando o desenvolvimento estadual. No bojo desse processo de crise e em busca de alternativas, o Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo (SECOVI) e a Associação de Empresas de Loteamento e Desenvolvimento Urbano do Estado de São Paulo (AELO), representantes do setor imobiliário, propõem que o Governo do Estado adote um modelo de ação público-privada capaz de estabelecer uma dinâmica mais ágil e menos burocrática para o licenciamento de empreendimentos do segmento habitacional, o que culminou na modelagem do Graprohab que conhecemos: um colegiado responsável por todas as análises de projetos, anuências, licenças e expedição de documentos em formato de um balcão único que trata exclusivamente da distribuição de projetos do segmento habitacional a serem analisados, sejam parcelamento de solo ou edificação de condomínios.

Esse modelo garantiu ao interessado receber o conjunto de pareceres de uma única vez, sem a necessidade de recorrer a órgãos licenciados em separado, como ocorria anteriormente. E, por fim, a expedição de um único Certificado de Aprovação contendo os pareceres dos órgãos licenciadores.

A rigor, porém, podemos recuar mais um pouco, para a década de 70, a fim de refinar o contexto que fermentou a implantação do colegiado. O dinamismo econômico da época, com aumento da produtividade e desenvolvimento de novas tecnologias, formou alguns eixos migratórios, gerando a necessidade de intensa urbanização em determinadas regiões, especialmente no Estado de SP, que recebeu grande volume de investimentos.

Esse processo de desenvolvimento alterou as caracte-

rísticas da ocupação e uso do solo nos municípios paulistas, sobretudo naqueles que se localizam num raio de até 200 km da metrópole. A migração, que desde a década de 50 se direcionava primordialmente para a cidade de São Paulo, extrapola seus limites, invadindo os municípios vizinhos e agravando seus problemas urbanos.

Agentes imobiliários tinham, como metodologia de trabalho, investir nessas áreas próximas às divisas com São Paulo e distantes do centro urbano, mas servidas por transporte público. Eles viabilizavam terra de baixo custo para a população mais pobre por meio de loteamentos precários, desprovidos de qualquer tipo de infraestrutura.

É nesse contexto que se promulga a PL nº 6766, de 1979, conhecida como Lei Lehmann, com intuito de disciplinar o parcelamento do solo urbano, evitando com isso que o processo especulativo agravasse mais as condições urbanas das cidades. Entre outras exigências, a Lei Lehmann obriga que o empreendedor dote seu empreendimento de infraestrutura urbana em condições de atendimento mínimo aos requisitos de habitabilidade. Essas exigências criam a necessidade da elaboração de projetos complementares, tais como os de drenagem, saneamento, pavimentação, abastecimento d'água, entre outros e, por consequência, um processo de aprovação mais complexo, moroso e burocrático que, em certos casos, durava anos.

Mas esse processo de intensa urbanização e industrialização foi estancado a partir da crise econômica dos anos 80, conhecidos como a "década perdida". Essa nova conjuntura, aliada à redemo-



Reuniões com membros do Graprohab nos anos 2 mil



cratização do país, impôs aos Estados e aos municípios a necessidade de buscarem novos modelos de gestão. O modelo pautado no Estado centralizador e provedor estava esgotado e dá lugar ao processo de descentralização administrativa.

Nesse momento o Governo do Estado de SP, por meio da Secretaria Estadual de Planejamento e Gestão, promove encontros regionais, batizados de "Fórum Paulista de Desenvolvimento", com representantes da administração pública estadual, dos municípios, dos segmentos da sociedade, como sindicatos, investidores privados, entidades de classe, comunidade acadêmica e científica, para discutir um novo modelo de desenvolvimento para o Estado. Instituído em 1991, o Fórum criou 13 grupos temáticos para elaboração de uma radiografia do quadro existente e indicação de alternativas para sua reversão. Dentre os grupos temáticos, o de Habitação tratou, dentre outras coisas, das fontes de financiamento, da comercialização e do processo de desburocratização, no sentido de agilizar os meios de licenciamento para empreendimentos como forma de estímulo à sua produção. É exatamente nesse contexto, portanto, que surge o Graprohab.

# Ciclo de digitalização irá aposentar processos em papel

*A iniciativa (da criação do Graprohhab), além de ser a promotora de maior rapidez e transparência nos trâmites legais para obtenção da anuência prévia de responsabilidade do Estado, transformou-se na memória da atuação do segmento habitacional do setor imobiliário no Estado, com informações estratégicas para a promoção de políticas públicas setoriais e planos de investimentos privados.”*

Trecho da tese de doutorado de Lacir Balduino (foto)



## Em fase de implantação, novo sistema de tecnologia permitirá ao colegiado receber projetos em formato digital e emitir certificados via internet, eliminando os documentos físicos

Em mais uma etapa de modernização de seus serviços, o Graprohhab está concluindo o ciclo de digitalização dos seus procedimentos. Com isso, passará a recepcionar em formato digital os projetos habitacionais, encaminhar exigências técnicas e emitir a Certificação Digital integralmente pela internet, acabando com os processos em papel.

Esse avanço decorre da implantação de um novo sistema de tecnologia, o SEI (Sistema Eletrônico de Informações), que permitirá a migração dos processos físicos para o formato digital, garantindo mais eficiência, celeridade e sustentabilidade nas atividades do órgão.

Com essa inovação, as tarefas serão executadas de forma mais ágil, eliminando a necessidade de busca e transporte dos documentos físicos, evitando ainda o deslocamento do interessado para protocolar, acompanhar e retirar a documentação. Isso porque o acesso aos documentos e informações poderá ser feito de qualquer lugar, a qualquer momento por meio de dispositivos eletrônicos autorizados.

“Toda a tramitação do processo será mais rápida, e isso é um ótimo benefício para os interessados”, explicou Ricardo Riquelme Guimarães, coordenador da implantação do sistema junto ao Graprohhab.

Interessado tem acesso digital à pauta da reunião do colegiado toda terça-feira, com os status dos projetos protocolados na conta do twitter (@habitacaosp), garantindo ampla publicidade às decisões.



Secretaria de Habitação		Aprovado	Exig. Tec.	Indeferido	Prazo 0.	Prazo 1.
017.	Análise do processo de número: 17.909 Assunto: SUBST.(DAEI) E.T.(SH/CETESB) Interessado: [Redacted] Empreendimento: LOTEAMENTO Município: Caiubi Lote: 371	SH	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
		CETESB	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
		SABESP	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
		DAEE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
018.	Análise do processo de número: 17.430 Assunto: EXIGÊNCIA TÉCNICA - PRAZO(SABESP) Interessado: [Redacted] Empreendimento: LOTEAMENTO - Município: Capivara Lote: 587	SH	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
		CETESB	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
		SABESP	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
		DAEE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
						<b>Aprovado</b>
						Cert. 004/2023
019.	Análise do processo de número: 17.954 Assunto: EXIGÊNCIA TÉCNICA - PRAZO(CETESB) Interessado: [Redacted] Empreendimento: CONDOMÍNIO - Município: Jaguariúna Unidade Habitacional: 804	SH	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
		CETESB	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
		SABESP	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
		DAEE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
020.	Análise do processo de número: 17.268 Assunto: SUBST.(DAEI) E.T.(SH/CETESB,SABESP) Interessado: [Redacted] Empreendimento: CONDOMÍNIO - Município: Caiubi Unidade Habitacional: 289	SH	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
		CETESB	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
		SABESP	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
		DAEE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		



	Aprovado	Exig. Tec.	Indeferido	Prazo 0.	Prazo 1.
SH	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
CETESB	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
SABESP	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
DAEE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

Tramitação do projeto em tempo real

Outra vantagem será a redução do uso de papel e recursos físicos, contribuindo para a preservação do meio ambiente e otimização dos recursos da organização.

Em 2019, o Graprohhab já havia adotado a digitalização completa para a dispensa de análise de empreendimentos.

O colegiado também tornou virtuais as solicitações dos seguintes serviços: cancelamento e revalidação de certificado, solicitações de prazo, alterações de titularidade e de denominação, entre outros. E reuniu na Biblioteca Virtual ([www.habitacao.sp.gov.br](http://www.habitacao.sp.gov.br)) a legislação, pareceres e normas jurídicas relacionadas à aprovação dos projetos, facilitando a busca e consulta dos documentos pelos operadores interessados nos procedimentos do colegiado.

Em razão destes avanços, especialmente durante a pandemia da Covid-19, 82% dos procedimentos físicos de expediente foram transformados em contatos virtuais, que resultaram em aperfeiçoamento nos prazos para respostas e solução de demandas. A publicação de Dashboards com informações consolidadas de Aprovações, Dispensas e Protocolos incrementou os esforços do Graprohhab para garantir a transparência da informação.

# Finalidade e funcionamento

O Graprohhab é essencialmente uma instituição licenciadora. Sua principal finalidade é verificar a viabilidade técnica de projetos habitacionais residenciais (loteamentos e condomínios) a serem implantados em áreas urbanas, bem como assegurar que estes futuros empreendimentos atendam a normas e regulamentações ambientais e urbanísticas previstas nas legislações vigentes, em especial a federal e estadual. Este papel desempenhado pelo Graprohhab contribui com o desenvolvimento urbano sustentável, gerando um impacto positivo para a sociedade. O assistente jurídico do Graprohhab, Vitor Nóbrega, ressalta, porém, que a análise realizada pelo colegiado restringe-se a empreendimentos em projeto. “Não é atribuição do colegiado fiscalizar, regularizar ou ratificar empreendimentos já implantados ou em fase de implantação”.

Para aprovação do projeto habitacional, o empreendedor deve protocolar toda a documentação pertinente em um balcão único do Graprohhab, que se encarrega de distribuir as plantas e demais certidões relativas ao empreendimento aos órgãos integrantes do colegiado (SDUH, DAEE, Sabesp e Cetesb) para análise simultânea. “Os prazos para análise devem ser rigorosamente cumpridos pelos órgãos, o que dá segurança jurídica, agilidade e transparência aos empreendedores”, destaca Lacir Balduco. “Por outro lado, o Estado ganha eficiência e os cidadãos têm a certeza de que a administração pública está cumprindo o seu papel”, acrescenta.

O colegiado atua em sinergia e cada um dos seus integrantes tem uma atribuição específica para analisar se determinado empreendimento segue as diretrizes legais que regulam o Meio Ambiente e a Habitação. Se a resposta for positiva, o projeto é aprovado e recebe o Certificado de Aprovação do Graprohhab (ver imagem acima), documento imprescindível para a construção dos empreendimentos habitacionais, sejam eles públicos ou privados.

Para desempenhar suas funções, o Graprohhab, sediado na Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, na região central de São Paulo, conta com uma estrutura bastante enxuta, composta pela Presidência, apoiada por três áreas: técnica (Coordenadoria de Licenciamento, de Operações e de Controle Tecnológico-Cloct), protocolo e expediente (veja na pág 9).

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

**CERTIFICADO GRAPROHAB Nº XXX/2023**

O GRUPO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS HABITACIONAIS, no uso das atribuições que lhe foram conferidas pelo Decreto Estadual nº 566, de 08 de Julho de 2.022, expediu o presente Certificado de Aprovação de Projeto Habitacional, bem como formal de Compromisso conforme o disposto no Artigo II, § 5º do referido Decreto, com base no que consta no Protocolo GRAPROHAB nº XXXX.

Proprietário: XXX  
Endereço: XXXXXXXXXXXXXXX, Nº XXX - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - SP.  
Empreendimento: LOTEAMENTO "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX"  
Localização: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - S/Nº - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - SP.

ÁREAS DA GLEBA	Especificações	Áreas (m²)	%
1.	Área de Loteamento (COT) totais		
2.	Áreas Públicas		
2.1.	Sistema Viário		
2.2.	Áreas Inutilizáveis		
2.3.	Áreas Livres de Uso Público		
2.3.1.	Áreas Verdes/APP		
2.3.2.	Sistema de Lixo		100,00
3.	Áreas (especificar)		
4.	Área Loteada		
5.	Área Remanescente		
6.	Total da Gleba		

O presente Certificado, emitido no âmbito de competência do GRAPROHAB, não implica no reconhecimento de propriedade de terreno, nem exime o interessado do atendimento às demais disposições da legislação vigente, e somente terá validade se acompanhado de uma via do Projeto e Memorial Descritivo carimbados. Este certificado tem validade de 04 anos contados da data de sua expedição.

graprohhab  
APROVADO  
Certificado nº XXXXX  
Lacir F. Balduco  
Presidente

São Paulo, 01 de Março de 2.023.

Expedição de um único Certificado de Aprovação contendo os pareceres dos órgãos licenciadores

## Prazos máximos do Graprohhab

# 60 dias corridos para



Analisar o projeto completo, considerando aspectos técnicos, urbanísticos e ambientais, e emitir um parecer técnico sobre a viabilidade do empreendimento.



Deliberar sobre recursos e manifestações do interessado, contados a partir da data do respectivo protocolo



*Obs.: Caso não se emita o parecer técnico dentro dos prazos estabelecidos, o projeto é considerado aprovado por decurso de prazo.*

## Passo a passo da aprovação

Em tese, o Graprohhab pode analisar qualquer projeto habitacional de empreendimentos, mas há casos em que esta avaliação é obrigatória e em outros, facultativa, de acordo com o Decreto 66960/22. Desta maneira, a atuação do colegiado pode ser resumida em dois ritos administrativos principais: a emissão do Certificado de Aprovação (após deliberação de todos os membros do colegiado) e a emissão da Declaração de Não Enquadramento (para os projetos dispensados de tramitação por todo o colegiado). Neste último caso, a declaração deve ser emitida em sete dias úteis.

Com a documentação completa protocolada para casos de análise obrigatória, ocorre a convocação da primeira reunião de deliberação do projeto no prazo máximo de 60 dias corridos, quando cada um dos membros irá entregar seus votos. Para empreendimentos de interesse social, esse prazo da primeira análise cai para 30 dias.

Os membros poderão requerer, mediante justificativa técnico-administrativa, a prorrogação do prazo para entrega dos votos por até mais 30 dias adicionais. O interessado tem outros 60 dias para atender as exigências técnicas ou entrar com recursos.

O resultado da primeira análise do processo ocorre por meio de voto oferecido nas reuniões ordinárias do colegiado às terças-feiras. Essa decisão deve ser apresentada ao interessado de uma única vez, podendo ocorrer de três maneiras: pela aprovação do empreendimento, por cumprimento de exigência técnica, que nada mais é do que a necessidade de esclarecimentos ou ajustes no projeto apresentado, ou pelo seu indeferimento, situação na qual o projeto apresentado não tem condições técnicas, ambientais ou documentais de ser aprovado.

Quando aprovado, o empreendimento recebe um Certificado de Aprovação, contendo a íntegra do resultado das análises de todos os órgãos e concessionárias envolvidos e relação de todas as obrigações a serem cumpridas, que será vinculado ao projeto urbanístico, para prosseguimento das aprovações na prefeitura municipal e seu consequente registro no Cartório de Imóveis.

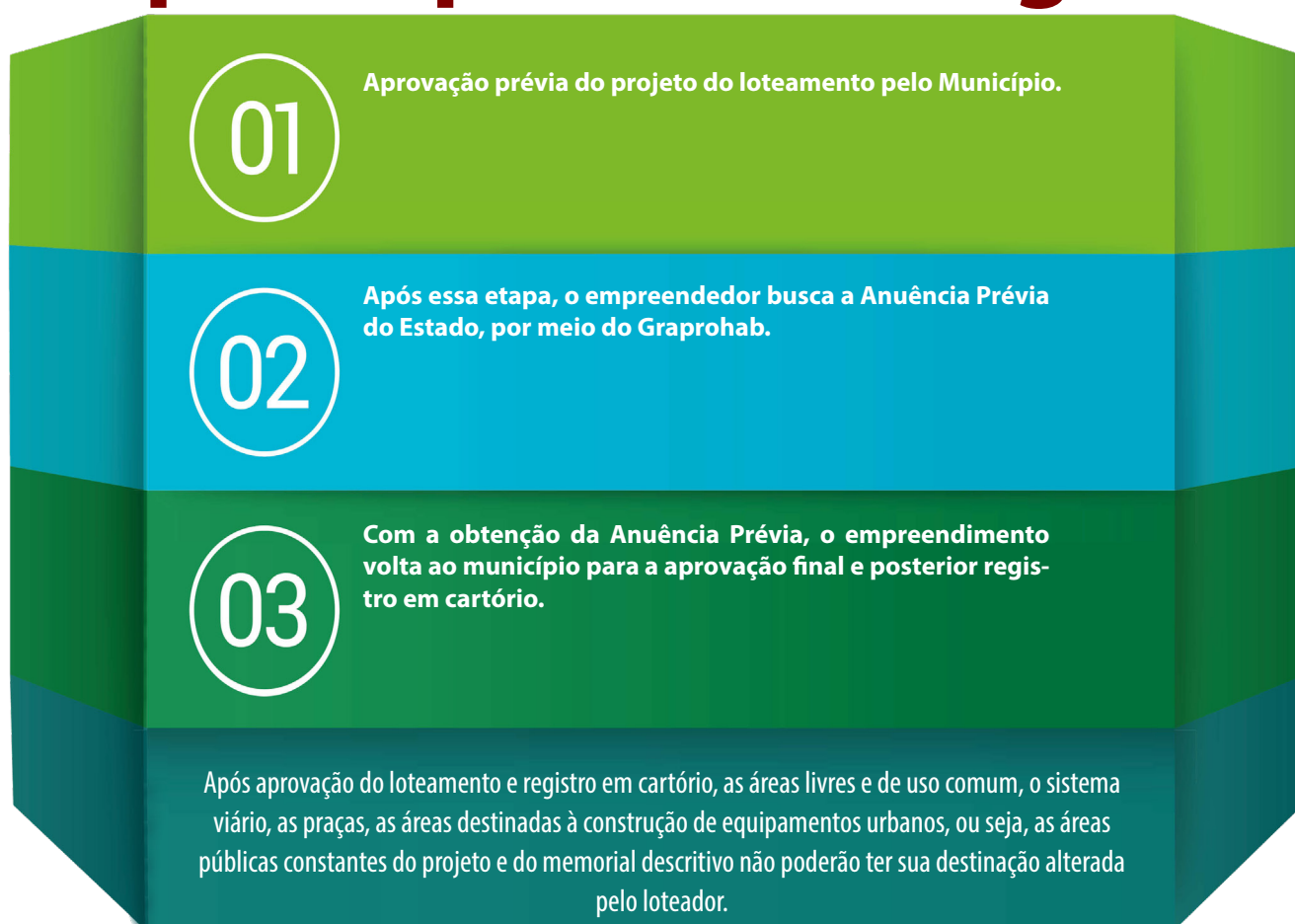
Cumprido o rito de licenciamento e registro, o empreendedor tem dois anos de prazo para a implantação do seu empreendimento, podendo esse prazo se estender por uma única vez pelo mesmo período. Sua implantação será fiscalizada pelo município, por conta das suas atribuições constitucionais no que se refere ao parcelamento do solo. Pelo Estado, a tarefa caberá à Cetesb, órgão responsável pelo licenciamento ambiental.

**Você  
sabia**



*O parcelamento do solo é vedado a empreendimentos com terrenos nas seguintes situações: alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas; que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados; com declividade igual ou superior a 30%, salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes; nos quais as condições geológicas não aconselham a edificação; em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção. Ao observar estas travas legais, o Graprohab evidencia seu papel decisivo para assegurar a expansão correta do território.*

## Licenciamento no Estado passa por três estágios



Diferentemente de outras unidades federativas do Brasil, em São Paulo, o Estado analisa e emite o licenciamento para todos os empreendimentos de parcelamento de solo para fins habitacionais nos 645 municípios paulistas. O foco é a tramitação administrativa célere e centralizada dos procedimentos.

Os demais Estados da federação limitam-se a ana-

lisar projetos de municípios integrantes de regiões metropolitanas, dos localizados em áreas de interesse especial, de loteamentos ou desmembramentos localizados em áreas limítrofes que pertençam a mais de um município e dos loteamentos que abrangem área superior a 1.000.000 m<sup>2</sup>.

O projeto habitacional deve ingressar no Graprohab após manifestação da respectiva

prefeitura municipal sobre sua viabilidade e ocorre porque a análise a ser feita pelos membros do colegiado pressupõe algumas informações que são prestadas exclusivamente pelo respectivo município, como: se o projeto atende ao zoneamento e aos índices urbanísticos aplicáveis; integração com o sistema viário; existência de contaminação no solo etc.

### Expediente:

Conselho Editorial: Lacir Baldusco (Presidente), Claudio Bernardes (Secovi), Caio Portugal (Aelo), Valter Caldana (Mackenzie), José Police Neto (SDUH), Luciane Mota Virgilio (Laboratório Arq. Futuro de Cidades do Insuper), Miriam Fernanda Lopes Barros Moro (Graprohab), Celia Regina Poeta (Cetesb), Daniel Afonso Andre (CDHU) e Vitor Nóbrega (Graprohab) - Jornalista Responsável: Marcelo David Pawel - MTb: 16143  
Concepção gráfica e design: Daniel Afonso André e Léo Diniz - Editoração eletrônica: Léo Diniz - Fotos: Divulgação

# Novo manual virtual consolida avanços

A 8ª versão do Manual de Orientação dos Procedimentos de Aprovações de Projetos, em formato virtual, está no ar desde abril de 2023 e atualiza os últimos avanços e inovações alcançados pelo Graprohhab. Com linguagem clara e concisa, o Manual Graprohhab oferece aos usuários orientação prática para a preparação e encaminhamento correto da documentação necessária aos projetos imobiliários que buscam aprovação pelo colegiado de acordo com a legislação e normas mais recentes de cada instituição. Nesta edição, a cartilha detalha ainda a ampla reestruturação no funcionamento do Graprohhab, promovida pelo decreto estadual 66.960/22, com ênfase na otimização e simplificação de processos e na adoção de novos prazos. Entre as mudanças mais significativas proporcionadas pelo decreto está a ampliação dos empreendimentos que passam a se beneficiar do trâmite expresso, ou seja, sem necessidade de uma análise por todos os membros do colegiado.

O guia explica que o decreto tornou facultativa a análise pelo 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 m<sup>2</sup>. Com esse novo critério, 98% dos projetos de condomínios que tramitam no Graprohhab passam a ser dispensados de exame por todo o colegiado, podendo requerer a Declaração de Não Enquadramento, a antiga dispensa de análise. Neste caso, é realizada exclusivamente uma verificação dos documentos apresentados de forma totalmente digital pelo empreendedor e o resultado é publicado no twitter @habitacaosp no prazo máximo de sete dias, sempre às terças-feiras. Todas as manifestações são submetidas ao conhecimento dos membros do colegiado.

A 8ª e mais recente versão online do Manual pode ser consultada no formato Web APP, em PDF ou ebook e está disponível para consulta no site da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação ([www.habitacao.sp.gov.br](http://www.habitacao.sp.gov.br)). Esse formato digital permite a constante revisão e atualização do conteúdo, bem como agilidade na consulta pelo usuário.

A 8ª e mais recente versão online do Manual pode ser consultada no formato Web APP, em PDF ou ebook e está disponível para consulta no site da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação ([www.habitacao.sp.gov.br](http://www.habitacao.sp.gov.br)). Esse formato digital permite a constante revisão e atualização do conteúdo, bem como agilidade na consulta pelo usuário.



## Guia completa 20 anos

O primeiro Manual de Orientação de Aprovação de Projetos foi editado em março de 2003, reunindo as competências e a documentação necessária para as análises e deliberações do Graprohhab. Orientador do formato e conteúdo, o manual apresentou a listagem para conferência de projetos e documentos a serem protocolados pelos interessados em cada órgão de análise.

Com listagem da legislação federal e estadual, foram adicionados nominalmente os municípios sob a égide de legislações específicas, tais como os inseridos em Regiões Metropolitanas, em Áreas de Proteção de Mananciais e em Áreas de Preservação Permanente. Este esforço caracterizou o papel do colegiado como instrumento orientador e responsável pelo pleno entendimento de suas finalidades. O resulta-

do pôde ser rapidamente percebido pela adoção de suas instruções pelos órgãos financiadores do segmento habitacional, pelos Cartórios de Registro de Imóveis e pelos municípios que não contavam com mecanismo de licenciamento de parcelamento do solo e passaram a adotar o conteúdo do manual como balizamento para o processo de licenciamento local.

A elaboração deste primeiro manual é resultado

de um grupo de trabalho que durante um ano se dedicou a analisar a legislação existente, as dificuldades e demandas dos empreendedores, as competências do setor público e a receber contribuições de todos os envolvidos e interessados pelo assunto.

Desde então, o Manual Graprohhab vem sendo objeto de atualização e modernização periódicas para acompanhar a dinâmica do segmento habitacional e das alterações legais. A terceira edição, divulgada em 2011, foi ao ar em 1º de janeiro de 2012. Uma nova edição foi publicada em 2019, desta vez de forma digital, incorporando alterações por conta do novo Código Florestal e do processo de licenciamento por meio eletrônico, o Graprohhab Digital.



## ÚLTIMAS NOTÍCIAS

A Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação formou um novo entendimento sobre a admissão de projetos de parcelamento do solo sobre área seccionada por ruas/estradas ou outro bem público.

Conheça as alterações.

### Entendimento anterior

Não eram admitidos projetos que adicionassem outras matrículas à área seccionada, mesmo que representassem áreas contíguas e dos mesmos titulares.

### Entendimento atual

- Será possível que o projeto agregue outras matrículas (que descrevam terrenos contíguos às áreas seccionadas), mas os itens "3" e "4" abaixo elencados serão aplicados ao projeto como um todo (e não apenas às matrículas derivadas do seccionamento por rua, estrada ou outro bem público).
- Serão admitidos os projetos descritos em matrículas que descrevam áreas que são seccionadas por ruas/estradas já existentes ou outro bem público desde que: 1) as matrículas possuam origem comum e eram parceláveis desde o início, ou seja, integravam uma mesma "matrícula-mãe" parcelável no momento em que houve a secção; 2) os imóveis representados nas matrículas seccionadas continuem sob a mesma titularidade apresentada no momento da secção (caso os imóveis tenham sido alienados/transferidos a terceiros após o seccionamento, deverá ser comprovado que as alienações/transmissões de todas as áreas seccionadas ocorreram de forma simultânea e com o(s) mesmo(s) destinatário(s) na cadeia de transmissão); 3) as ruas, estradas ou outros bens públicos que seccionaram a área sejam compatíveis com o projeto urbanístico e com os usos previstos para as áreas e não se configuram como barreiras físicas para integração do loteamento; 4) todas as áreas projetadas estejam articuladas entre si, ou seja, permitem o acesso livre e direto entre elas, uma vez se configuram em um único projeto habitacional.

### LEIA MAIS SOBRE A DECISÃO NO MANUAL DO GRAPROHAB





# Conheça a nossa equipe de profissionais



**Lacir Ferreira Balduino**  
Arquiteto e professor universitário  
Presidente do Graprohhab




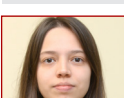

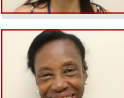


Integram também o colegiado do Graprohhab Celia Poeta (Cetesb), Marco Aurélio Chakur (Sabesp) e Fábio Karazawa (DAEE)

## Assessoria técnica Graprohhab

-  Andreza Previati
-  Gustavo Reis Arrivabeni
-  Miriam Fernanda Lopes Barros Moro
-  Patrícia de Arruda Mello Serafim
-  Vitor Nóbrega
-  Yuri Martins Baieiro

## Protocolo Graprohhab

-  Beatriz Tavares Panariello
-  Clarice Amaral Batista
-  Edson Monizes da Silva
-  Nathália Bertelli Vidal
-  Rosana Almeida Alves
-  Sandra Regina da Silva

## Expediente Graprohhab

-  Cleonice Basile Gouvêa
-  Daniel Afonso de André
-  Gildete Vitória de Santana Gomes
-  João Vittor de Moura Batista
-  José do Carmo Rocha
-  Maria Celia Deamatos
-  Maria Eduarda Lourenço de Moraes
-  Ricardo Riquelme Guimarães
-  Sophia Costa Rodrigues

## Contato

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

## Cloct (Coordenadoria de Licenciamento, de Operações e de Controle Tecnológico)

-  André Garcia Martin
-  Daniel da Silva
-  Dayanni Mazzoni dos Santos
-  Eraldo Luiz da Silva Moraes
-  Fabio Augusto de Faria
-  Flávio Cardoso Cunha
-  Karen Silvia Hansen
-  Leliana Z. Chahad
-  Luanna dos Santos
-  Luiz Claudio Pettian
-  Pherola Lourenço Alves



### 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:** [graprohhab@habitacao.sp.gov.br](mailto:graprohhab@habitacao.sp.gov.br)

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

**Setor de Não Enquadramento/  
Área Técnica:** (11) 3638-5131/5145.

# São Paulo lidera ranking de unidades habitacionais em projeto

O município de São Paulo lidera disparado o ranking das dez cidades do Estado de São Paulo que mais ingressaram com pedidos no Graprohhab para aprovação de unidades habitacionais (uhs). De acordo com levantamento disponível no site da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, entre 1991, data da criação do colegiado, até junho de 2023, foram protocoladas 635.395 uhs em projeto no Graprohhab na Capital. Na segunda posição, aparece Guarulhos com 79.672 uhs, seguido de Campinas (66.262 uhs), Sorocaba (51.827 uhs) e Jundiaí (43.929 uhs). Veja o ranking completo ao lado.

O cenário muda, porém, se for contabilizada no mesmo período a quantidade de lotes protocolados. Neste caso, o ranking das cidades é liderado por São José do Rio Preto, que apresentou 135.886 lotes protocolados para análise. Em segundo lugar aparece Sorocaba (94.568), seguido de Ribeirão Preto (86.989).

## Quadro geral

Nestes 32 anos de existência, o Graprohhab registrou 6.469.767 uhs ou lotes protocolados no Estado de SP. Deste total, 3.803.139 foram certificados, 1.316.510 aprovados por dispensa de análise e 597.317 cancelados. Os outros 752.801 estão em análise, com dados incompletos ou aguardando finalização da tramitação. Em média, a equipe técnica do colegiado analisa anualmente 1.000 projetos habitacionais.

## 10 municípios com mais Unidades Habitacionais protocoladas (1991-junho\2023)

Cidade	Nº de uhs	Cidade	Nº de uhs
1º São Paulo	635.395	6º Piracicaba	41.756
2º Guarulhos	79.672	7º São José dos Campos	37.958
3º Campinas	66.262	8º Ribeirão Preto	35.629
4º Sorocaba	51.827	9º São José do Rio Preto	33.823
5º Jundiaí	43.929	10º Franca	7.665

## 10 municípios com mais lotes protocolados (1991-junho\2023)

Cidade	Nº de lotes	Cidade	Nº de lotes
1º São José do Rio Preto	135.886	6º Piracicaba	68.654
2º Sorocaba	94.568	7º São Paulo	64.346
3º Ribeirão Preto	86.989	8º São José dos Campos	52.122
4º Campinas	71.313	9º Jundiaí	31.943
5º Franca	69.082	10º Guarulhos	16.080

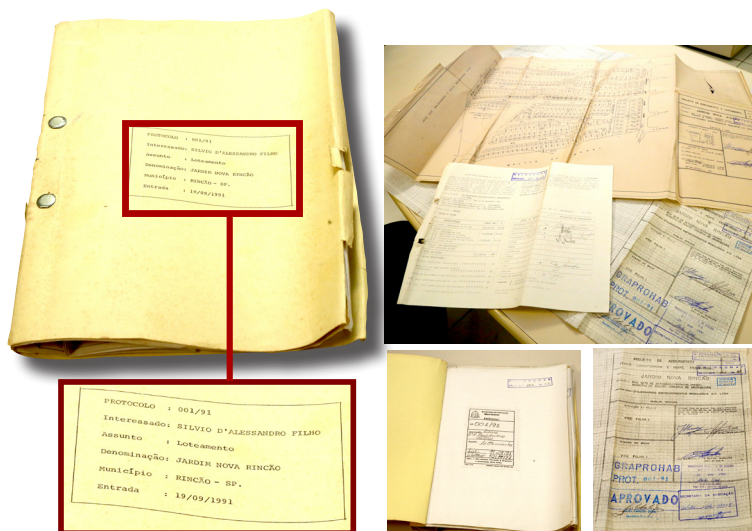
# 6.469.767

é o total de UHs ou lotes protocolados no Graprohhab desde 1991

## Túnel do tempo

### Protocolo 001/91

O primeiro cadastrado nos arquivos do Graprohhab (imagens ao lado), o processo refere-se a um loteamento denominado Jardim Nova Rincão, localizado na cidade de Rincão, a 290 km de São Paulo. Com 291 lotes residenciais, o projeto ingressou no Graprohhab no dia 19 de setembro de 1991 e foi aprovado em 12 de novembro do mesmo ano após passar pelo crivo das secretarias de Habitação, Meio Ambiente e Saúde e da Procuradoria Geral do Estado, Cetesb e CPFL.



## PONTO DE VISTA

# Industrialização da construção civil: uma revolução necessária



A construção civil é uma das atividades econômicas mais relevantes do Brasil, responsável por gerar empregos, impulsionar o crescimento do país e atender a demanda por moradias e infraestrutura. No entanto, o setor tem enfrentado desafios significativos ao longo dos anos, como a falta de produtividade, a baixa qualidade das edificações e os impactos ambientais negativos. Diante desse cenário, a industrialização da construção surge como uma solução promissora e necessária para modernizar e otimizar esse setor estratégico.

Basicamente, a modalidade aplica métodos e processos industriais na execução de projetos e obras. São utilizadas técnicas de fabricação em larga escala, padronização, pré-fabricação e montagem de componentes e sistemas construtivos, com o objetivo de aumentar a eficiência, qualidade e produtividade na construção de edificações. Seguindo exemplos de outros países, como Estados Unidos, Noruega e Dinamarca, que convivem com problemas climáticos severos, a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação adotou este modelo, pela primeira vez, para a construção das 518 moradias pré-fabricadas no município de São Sebastião. Os imóveis vão abrigar famílias atingidas pelas chuvas de fevereiro no Litoral Norte. A previsão de entrega do conjunto habitacional está prevista para dezembro.

A tecnologia aplicada é conhecida como "wood frame", um sistema composto por painéis pré-moldados altamente resistentes, ecológicos e com garantia de alta qualidade. A velocidade muito superior às construções convencionais é possível por conta da fabricação industrial das placas que vão compor as moradias, que saem da fábrica prontas para ser montadas e habitadas em um curto espaço de tempo. Cada chapa possui sete camadas de materiais com propriedades variadas.

Outra possibilidade a ser adotada é o "steel frame", um sistema construtivo formado por peças de aço galvanizado que juntas formam o principal elemento estrutural. A vedação de toda a estrutura é feita por painéis ou placas, que podem ser compostas por diversos tipos de materiais, como: madeira, placas cimentícias, alumínio ou até drywall.

Os benefícios ambientais ao utilizar estas tecnologias também são significativos: com processos mais eficientes e materiais sustentáveis, é possível reduzir o consumo de recursos naturais, minimizar a geração de resíduos e diminuir os impactos ambientais das obras.

Os métodos também refletem na melhoria da qualidade das construções: permitem um maior controle sobre os processos e materiais utilizados, o que reduz a ocorrência de falhas e defeitos nas edificações. Além disso, a utilização de tecnologias avançadas e materiais mais eficientes contribui para a durabilidade e a segurança. Isso é fundamental para assegurar o conforto e a segurança dos moradores.

É preciso fomentar a cultura da industrialização entre os profissionais e empresas do setor, promovendo a conscientização sobre os benefícios e as oportunidades que essa abordagem traz.

A industrialização da construção representa uma revolução necessária e promissora. Para que isso se torne uma realidade, é preciso incentivar o investimento, promover parcerias estratégicas e estabelecer políticas públicas que incentivem e orientem a adoção dessa abordagem. Dessa forma, o Estado está no caminho para uma construção civil mais moderna, eficiente e sustentável.

**Marcelo Cardinale Branco\*** – **Secretário de Desenvolvimento Urbano e Habitação**

\*Administrador com mestrado em Ciências pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, já foi secretário municipal de Transportes em São Paulo, quando presidiu a Companhia de Engenharia de Tráfego (CET) e a São Paulo Transportes (SPTTrans). Antes, atuou como secretário de Infraestrutura Urbana e Obras, período em que também presidiu a Empresa Municipal de Urbanização de São Paulo (EMURB). Trabalhou ainda como secretário adjunto municipal e estadual de Habitação, presidente da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado (CDHU), e diretor administrativo da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB).