

# graprohab

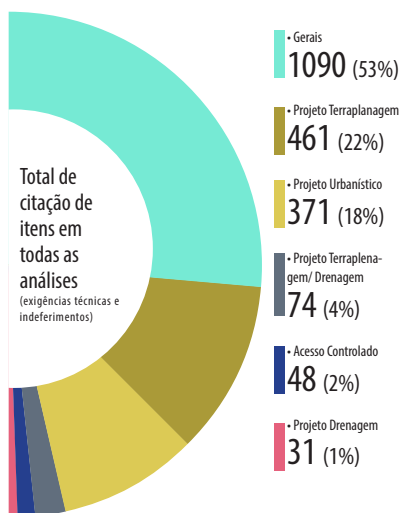
## Mais de 1,6 milhão de m<sup>2</sup> licenciados com a inovação do Graprohab Digital

Em quase cinco meses de operação, o sistema eletrônico aprovou em 2024 uma área equivalente a 232 campos de futebol, representando um aumento de 113% em relação aos 775,5 mil m<sup>2</sup> licenciados no mesmo período do ano anterior, quando os processos eram realizados em papel. Pág. 2.



### Ajustes de fácil correção são a causa de 53% de exigências e indeferimentos

Incorreções de natureza burocrática nos projetos habitacionais apresentados pelos empreendedores estão entre os itens mais citados durante a análise dos empreendimentos, de acordo com levantamento realizado no primeiro semestre de 2024. Págs. 4 a 7.



### Ribeirão Preto adere ao Graprohab Integra

Implantado nesta gestão, procedimento reduz prazos totais utilizados por empreendedores durante processo de licenciamento habitacional, uma vez que permite ao Estado e municípios examinarem simultaneamente os mesmos empreendimentos. Pág. 3.

### Conheça o papel do Registro de Imóveis

Com mais de 15 anos de experiência na área, a oficial de Registro de Imóveis Paola de Castro Ribeiro detalha a importância desta atividade para assegurar que os projetos habitacionais sejam devidamente licenciados. Pág. 8.



#### Você Sabia?

Quando ingressar no Graprohab. Pág. 9



#### Últimas Notícias

Conheça dois novos pareceres jurídicos. Pág. 9



#### Ponto de vista

A questão ambiental, por Jonas Mattos. Pág. 10

# Mais de 1,6 milhão de m<sup>2</sup> licenciados com implantação do Graproh@b Digital



Área aprovada em quase cinco meses de operação do sistema eletrônico corresponde a 232 campos futebol e representa um aumento de 113% em relação aos 775,5 mil m<sup>2</sup> aprovados em igual período do ano passado quando tramitavam processos em papel

Um levantamento preliminar realizado entre 5 de fevereiro e 16 de julho de 2024, os primeiros meses de operação do Graproh@b Digital, aponta um acréscimo de 113% na aprovação de glebas licenciadas em comparação ao mesmo período do ano passado quando vigorava a tramitação dos processos apenas em papel. De acordo com os dados apurados, foram licenciados 1,6 milhão de m<sup>2</sup> após o funcionamento do sistema eletrônico, o que corresponde a 232 campos de futebol contra 775,5 mil m<sup>2</sup>, ou 108 campos de futebol licenciados em igual período de 2023 pelo sistema antigo.

No período analisado, o número de unidades habitacionais (uhs) aprovadas na era digital também foi superior em relação às análises feitas com os processos ainda físicos: foram 81.540 uhs licenciadas contra 78.147 uhs. Nesta comparação, vale ressaltar ainda que os projetos protocolados digitalmente foram empreendimentos maiores e mais complexos de serem analisados, mas mesmo assim receberam a aprovação em 108,4 dias, ou 3,6 meses.

“Embora seja ainda um levantamento preliminar, esses dados já mostram os primeiros resultados positivos alcançados com a implantação do Graproh@b Digital, afirma o presidente do Graproh@b, Lacir Baldusco. “Agora temos uma diferença que é estrutural. Nós lutamos para implementar a certificação digital por 10 anos e, nesta gestão, saiu em apenas seis meses”, recorda.

Vinculado à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SDUH), o Graproh@b (Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais) passou a operar de forma totalmente eletrônica desde o dia 5 de fevereiro, eliminando por completo os processos em papel. Esta mudança decorreu da implantação do SEI (Sistema Eletrônico de Informações), que permitiu a migração para o estágio digital atual, garantindo mais transparência, eficiência e sustentabilidade.

Baldusco enfatizou que a implantação desta ferramenta ocorreu graças à intensa colaboração técnica e comprometimento dos órgãos integrantes do

Graproh@b, como SDUH, Cetesb, DAEE e Sabesp. “As equipes desses órgãos desempenharam um papel crucial na formatação e implantação bem-sucedida do novo sistema, sendo fundamentais para os avanços obtidos”, enfatizou. É importante também destacar a colaboração de entidades como o Secovi-SP, AELO e CREA, que integram o colegiado sem direito a voto.

Para ele, o novo sistema informatizado proporcionou ainda maior agilidade na tramitação dos processos, eliminando a necessidade de transportar documentos por malote para os órgãos componentes do colegiado, inclusive para o interior do Estado. Agora, todos os documentos são encaminhados e recepcionados de forma online, simplificando a logística.

O presidente do Graproh@b também ressaltou a clareza das informações fornecidas pelo sistema. Essa transparência melhorou a comunicação entre os envolvidos no processo, reduzindo a necessidade de revisões e correções, o que contribuiu significativamente para a eficiência dos fluxos dos processos.

## Licenciamento Habitacional



### Físico

- Período:
- Protocolados:
- Aprovados:
- Nº de unidades:
- Área da gleba aprovada:

05 fev. 2023 a 16 jul. 2023:

231

14

78.147

775.562,95 m<sup>2</sup>



### Digital

05 fev. 2024 a 16 jul. 2024:

245

10

81.540

1.659.369,03m<sup>2</sup>

# Ribeirão Preto adere ao Graprohhab Integra para acelerar análise de projetos habitacionais

Procedimento também já foi adotado pela prefeitura de Campinas



Secretário Marcelo Branco (ao centro) durante evento de adesão de Ribeirão Preto ao Graprohhab Integra

O município de Ribeirão Preto assinou, no dia 27 de maio, o termo de adesão ao Graprohhab Integra, mecanismo inovador criado pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais (Graprohhab), vinculado à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SDUH). Implantado nesta gestão para acelerar as análises de projetos habitacionais e viabilizar moradias em menos tempo, esse procedimento possibilita a redução dos prazos totais utilizados pelos empreendedores durante o processo de licenciamento dos empreendimentos.

O Graprohhab Integra permite que o Estado e os municípios participantes examinem simultaneamente os mesmos empreendimentos habitacionais. Assim, o trâmite no Graprohhab ocorre em paralelo à análise prévia da prefeitura, garantindo maior celeridade no licenciamento de loteamentos, desmembramentos e condomínios. Este procedimento já é utilizado pela Prefeitura de Campinas.

O secretário de Desenvolvimento Urbano e Habitação, Marcelo Branco, destacou que a diminuição do tempo de análise dos projetos aumenta a produtividade da construção civil, o que ajuda a enfrentar o déficit habitacional, favorecendo indiretamente outros programas da pasta, como o Casa Paulista, criados para prover moradia digna e contribuindo na solução de problemas resultantes do histórico crescimento desordenado das cidades.

“Em Ribeirão Preto, pela agilidade que há no volume de construções, demonstramos que o custo cai e, com isso, as pessoas que estão em áreas de risco passam a ter acesso a habitações formais, talvez não a essas que estão sendo construídas, mas a uma outra casa, que fica vaga porque

a pessoa que morava ali de aluguel vai para este novo empreendimento. A casa fica vazia, o aluguel cai e as pessoas conseguem buscar mais essa rede formal de habitação, o que diminui a pressão nas áreas de risco. É um projeto de longo-médio prazo, mas ele se dá por aí”, disse.

Quando o Estado regula e norteia o desenvolvimento urbano e a produção habitacional em parceria com o mercado, há uma boa oportunidade de romper com o ciclo de construções de baixa qualidade, que ampliam o déficit habitacional, defende Marcelo Branco. O secretário complementa que a desburocratização obtida com o Graprohhab Integra também resulta na mesma lógica, com efeitos indiretos benéficos para a população. “Estamos falando de uma ação direta do estado, num espectro que é de interesse público, mas com a participação efetiva da iniciativa privada. Todo esse processo faz com que a gente tenha menos informalidade, que gera, não só o custo de regularização depois, mas problemas de saúde, porque as pessoas moram em lugares inadequados. Não é uma informalidade pela simples falta de um documento, mas por uma qualidade habitacional”, concluiu o secretário.

O prefeito de Ribeirão Preto, Duarte Nogueira, destacou a importância da adesão do município por causa da celeridade nas análises dos projetos nas instâncias municipal e estadual e a influência no barateamento dos imóveis. “O desejo era a gente criar um Graprohhab no município, mas não precisamos. Nos integramos ao Graprohhab do Estado, que é muito mais ágil do ponto de vista lógico e do custo benefício. Temos agora dentro da Prefeitura toda essa estrutura que agiliza o processo de análise de todos os atores

envolvidos. A produção em escala melhora o ambiente de competição, o que reduz o preço para o consumidor final”, explicou. O evento também contou com a presença do presidente do Graprohhab, Lacir Balduino.

Com a adesão ao Graprohhab Integra, o empreendedor não precisará mais aguardar a emissão da Certidão de Conformidade de Análise Prévia municipal para submeter o projeto ao colegiado estadual. Bastará apresentar um documento oficial alternativo indicado pela prefeitura participante para que o projeto seja analisado paralelamente em âmbito municipal e estadual. No entanto, a Certidão de Conformidade ainda será necessária para o registro final do empreendimento. Caso a Certidão de Conformidade emitida posteriormente contenha alterações nas informações iniciais, o interessado deverá submeter um projeto modificativo ao Graprohhab para assegurar a conformidade com a legislação estadual e federal.

Para aderir ao Graprohhab Integra, os municípios devem atender a requisitos específicos, como ter uma população superior a 200 mil habitantes. Mais informações podem ser encontradas na Nota Técnica GRAPROHAB nº 02/2023. (Confira decreto no QR Code abaixo).

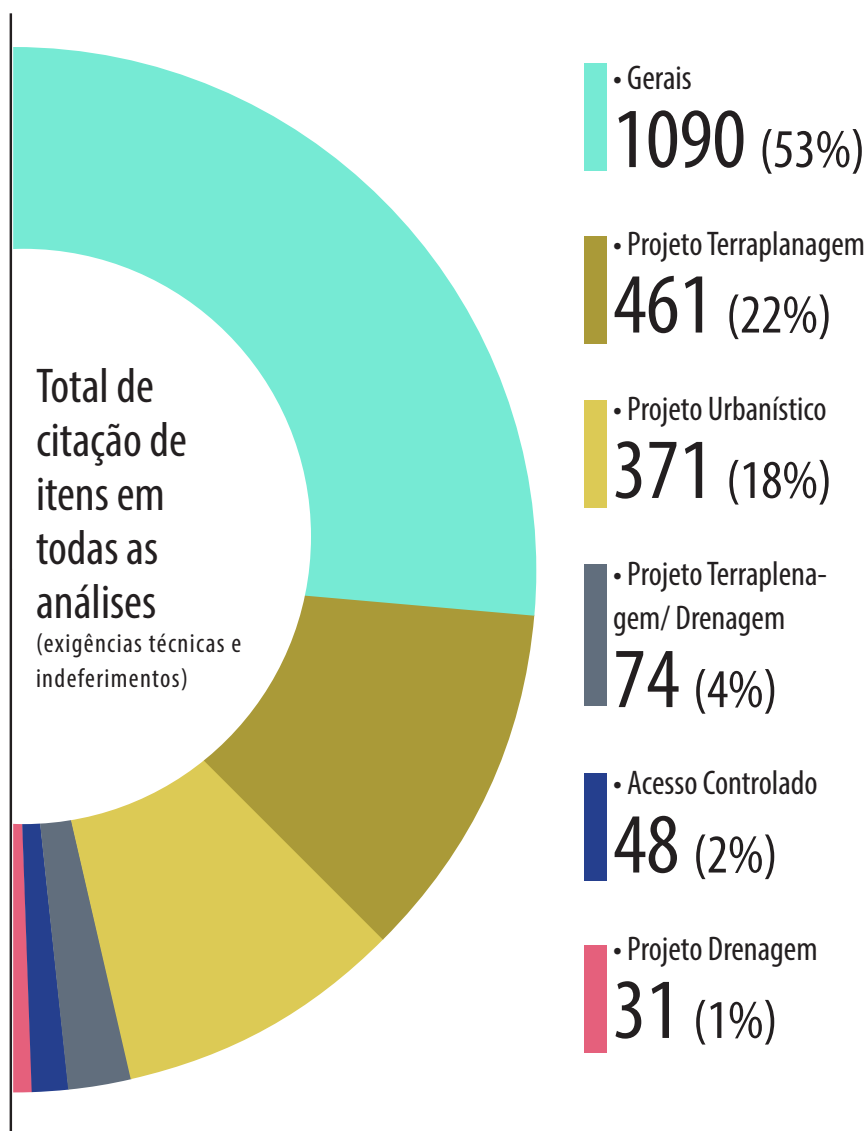


*Estamos falando de uma ação direta do estado, num espectro que é de interesse público, mas com a participação efetiva da iniciativa privada”*  
Marcelo Branco, Secretário de Desenvolvimento Urbano e Habitação



# Assuntos de fácil resolução respondem por 53% dos motivos para indeferimentos e exigências técnicas

Levantamento realizado no primeiro semestre de 2024 aponta que incorreções detectadas nos projetos protocolados são de natureza burocrática e formal, podendo ser evitadas pelo empreendedor



• O Graprohhab concluiu o levantamento semestral sobre as razões que levam ao indeferimento ou à necessidade de cumprimento de exigências técnicas nos projetos habitacionais submetidos à análise técnica do setor de Habitação. Este relatório inclui protocolos eletrônicos realizados por meio do Graprohhab Digital, além dos processos remanescentes em papel.

• Entre 1º de janeiro e 30 de junho de 2024, constatou-se que 53% dos motivos para indeferimentos e exigências técnicas dos projetos analisados estão relacionados a questões de fácil resolução por parte do empreendedor, como, por exemplo, falta de apresentação de ART ou RRT recolhida, de assinaturas em todos os documentos (plantas, memórias, croquis etc) e de matrícula referente à área do empreendimento emitida no prazo máximo de 90 dias. São incorreções de natureza meramente burocrática que poderiam ser evitadas com uma checagem mais detalhada e cuidadosa antes que o projeto seja protocolado.

O levantamento completo com a descrição das inconformidades apresentadas pelo interessado encontra-se nas páginas seguintes.

• A pesquisa classifica os motivos que levam ao indeferimento ou à necessidade de cumprimento de exigências técnicas em seis categorias: Gerais (englobando itens de natureza burocrática), Projeto Urbanístico, Projeto de Terraplanagem, Projeto de Drenagem, Projeto de Terraplanagem/Drenagem e Acesso Controlado. Para cada uma dessas categorias, são discriminados e quantificados os itens com problemas mencionados durante a análise dos projetos em tramitação.

• O levantamento também permite tabular um ranking geral com a quantidade total de vezes que cada item é citado ao longo das análises, oferecendo um recorte abrangente e preciso das principais deficiências encontradas nos projetos habitacionais analisados. Isso auxilia os interessados a evitar a repetição dessas incongruências, melhorando o fluxo dos processos.







## Dicas

Com base nos projetos apresentados neste semestre, um dos técnicos da Habitação mais experientes listou algumas recomendações para assegurar que os interessados evitem alguns erros comuns. Veja as dicas:

**1)** Não apresentar arquivos “protegidos”, pois eles não permitem anotações por parte dos técnicos durante a análise, nem a assinatura do Graprohhab em caso de aprovação do projeto (no caso da planta de URB e do MDJE).

**2)** As análises dos projetos são feitas nos arquivos em PDF. Os arquivos em DWG não substituem os arquivos em PDF.

# Motivos para exigências técnicas ou rejeição de projetos

 1-Gerais	 4-Projeto Drenagem
 2- Projeto Urbanístico	 5-Projeto Terraplenagem/Drenagem
 3- Projeto Terraplenagem	 6-Acesso Controlado

Assuntos	Exigências	Veze que os itens são citados
3 - Levantamento Planialtimétrico:	3. Apresentar levantamento planialtimétrico completo de acordo com o determinado no Anexo 11, de maneira a ser possível sua conferência com a matrícula respectiva.	158
1- Arquivos SEI	1. Melhorar a identificação dos arquivos inseridos na Plataforma SEI.	133
1 - Memorial Descritivo e Justificativo do Empreendimento:	1. Apresentar memorial descritivo e justificativo do loteamento nos termos do Manual do Grapohab.	132
1- ART ou RRT:	1. 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.	110
3 - Levantamento Planialtimétrico:	3. Indicar a largura total das calçadas e leito carroçável das vias confrontantes (existentes ou projetadas).	100
1 - Certidão de conformidade:	1. 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.	90
1- Apresentação:	1. Todas as assinaturas constantes em todos os documentos (planta, memoriais, croqui, etc.) devem estar devidamente identificadas e assinadas de próprio punho.	78
2 - Faixa Non Aedificandi:	2. 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.	74
5 - Drenagem/Terraplenagem:	5. 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. 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.	74
2- Quadro de áreas:	2. Corrigir quadro de áreas.	72
1 - Matrícula:	1. Apresentar a matrícula referente a área do empreendimento (atualização ou retificação) emitida no prazo máximo de 90 dias.	66
1 - Apresentação do projeto e representação gráfica:	1. 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.	63
1 - Medidas perimétricas:	1. Todas as porções propostas devem ser identificadas e possuir todas as medidas perimétricas.	60
2 - Projeto urbanístico:	2. Adotar uma escala de cores que permita uma melhor leitura.	52
1 - Estaqueamento de vias/vielas:	1. Representar o estaqueamento de todas as ruas (20 em 20 metros) em todas as plantas/projetos, certificando-se de que estejam compatíveis com o Projeto de Terraplanagem.	50
3 - Curva de nível:	3. Apresentar curvas de nível de metro em metro, com determinação de cota a cada 5 metros.	49

## Assuntos

## Exigências

Vezes que os  
itens são citados

3 - Laudo geotécnico / geológico:	3. Apresentar relatório geotécnico-geológico em que sejam apontadas as características do solo, os problemas esperados com a implantação das obras e respectivas recomendações para a sua prevenção, etc.	49	
1 - Certidão municipal:	1. Apresentar certidão Municipal numerada indicando quando se dará a implantação física da via que está precariamente aberta em terra.	48	
6 - Lei Federal 13.465/17 (Acesso controlado):	6. Esclarecer modalidade de parcelamento e, se necessário, apresentar cópia da lei municipal relativa a loteamento com acesso controlado	48	
2 - Projeto urbanístico:	2. Evidenciar o limite da gleba.	48	
1 - Imagens de satélites:	1. Apresentar imagem de satélite, atualizada, contendo a indicação da gleba onde se pretende implantar o loteamento.	46	
2 - Faixa de Domínio:	2. Fazer constar em todas as plantas/projetos os limites das faixas de domínio da rodovia, ferrovia, ou linha de transmissão de alta tensão, sendo apresentado manifesto do responsável pela gestão relatando dimensão da mesma e a concordância com o projeto urbanístico proposto.	44	
3- Projeto urbanístico/Taludes:	3. Reapresentar a planta baixa do Projeto de Terraplenagem, usando como base a planta do Projeto Urbanístico, indicando com clareza a topografia resultante além de apresentar o traçado, na escala da planta, das cristas e saias dos taludes de corte e aterro.	42	
1 - Malhas de Coordenadas:	1. Todas as plantas e projetos devem ter a malha de coordenadas, representadas em quadrículas de 10 x 10 cm de lado, conforme especificado na NBR 13.133, seguindo todas as orientações contidas no Manual do Grapohab.	37	
3- Construções existentes (demolidas ou preservadas):	3. Informar na planta se as construções existentes serão demolidas ou preservadas, conforme orientações contidas no Manual do Grapohab.	36	
1 - CETESB (LO)	1. Apresentar licença de operações do loteamento confrontante.	30	
1 - TVO	1. Apresentar o termo de vistoria de obras do empreendimento vizinho.	30	
3 - Muros de arrimo:	3. Apresentar cortes, fachada, altura, comprimento referente aos muros de arrimos (projeto de muro de arrimo proposto) e apresentar declaração assinada pelos proprietários da área afetada.	27	
4 - Sentido de águas pluviais:	4. Apresentar o sentido de escoamento de águas pluviais nas vias e quadras.	25	
1- Endereço:	1. Indicar o correto endereço da gleba em todos os documentos e nomear todas as vias do projeto:	21	
1 - Assinatura/Procuração pública:	1. Apresentar assinatura do proprietário do empreendimento, autor do projeto ou a procuração pública dando poderes para terceiros assinarem.	21	
2 - Vias:	2. Apresentar a correta articulação entre a rua existente e o prolongamento da mesma.	21	
2 - Faixa de APP:	2. Não indicar de maneira individualizada a área de APP uma vez que toda APP é Área Verde.	20	



Citações referentes a  
processos indeferidos

Assuntos	Quantidade
1- Gerais	125
2- Projeto Urbanístico	44
3- Projeto Terraplanagem	37
4- Projeto Drenagem	0
5- Projeto Terraplenagem/Drenagem	6
6- Acesso Controlado	6

**Total: 218**

Assuntos	Exigências	Vezes que os itens são citados
1 - Diretriz viária	1. Apresentar dispositivo de retorno em vias não articuladas, ou caso seja diretriz viária, apresentar na certidão municipal que a via em questão está dispensada de prover de dispositivo de retorno.	19
1- Lei Federal Nº 6.766/79:	1. Comprovação de parcelamento de solo resultante da Lei Federal nº 6.766/79 (loteamento ou desmembramento).	18
1 - DER (Departamento de Estradas de Rodagem) / concessionária:	1. Apresentar documento do DER ou concessionária responsável pela gestão da rodovia, informando que não se opõe ao projeto urbanístico .	15
2 - Projeto urbanístico/Área encravada:	2. Permitir o acesso por vias públicas com no mínimo 6 metros de frente/largura.	15
2 - Cópia do Projeto Urbanístico	2. Apresentar cópia do projeto urbanístico dos loteamentos adjacentes.	14
1 - Planta de localização:	1. Para empreendimentos localizados fora da região metropolitana de São Paulo, deverá ser apresentada planta do Plano Cartográfico do Estado de São Paulo, em escala 1:10.000, com a exata localização e representação geométrica do perímetro do empreendimento, no caso de não haver mapeamento do IGC para a área do empreendimento, o interessado deverá apresentar planta oficial adotada pela Prefeitura Municipal, preferencialmente em escala 1:10.000, desde que seja uma carta planialtimétrica, com cursos d'água, coordenadas, curvas de nível, etc. e que tenha condições de identificação e localização do imóvel, ou seja, na planta de localização a área do empreendimento deverá ser desenhada com o seu perímetro demonstrando todas as linhas de confrontação e a forma geométrica idêntica à encontrada no Projeto Urbanístico, porém, na escala desta planta de localização.	13
1 - Equipamentos Públicos:	1. Havendo projeções de implantação de equipamentos públicos nas áreas institucionais estes devem ser identificados (E.T.E / Caixas d'água / E.E.E etc.).	10
2 - Projeto urbanístico/Área encravada:	2. Prever acesso para a Área Verde, através de Via Pública, com no mínimo 6,00 m de frente e 6,00 de largura, não sendo aceito através de Viela.	7
4 - Perfis de galerias de águas pluviais:	4. Apresentar os perfis longitudinais das redes de drenagem. Estes Perfis Longitudinais deverão estar em escala deformada, de preferência na proporção 1:10 (H/V), de forma que permita a verificação gráfica das informações apresentadas.	6
2 - VCI's:	2. Apresentar perfis transversais das vias de circulação interna, acrescentar a representação do eixo, indicação das cotas de todas as estacas da via, identificação, indicação das cotas do platô do prédio e demais construções.	4



Citações referentes a exigências técnicas  
Assuntos

Assuntos	Quantidade
1- Gerais	965
2- Projeto Urbanístico	327
3- Projeto Terraplanagem	424
4- Projeto Drenagem	31
5- Projeto Terraplanagem/Drenagem	68
6- Acesso Controlado	42

**Total: 1857**

# O papel do Registro de Imóveis no licenciamento habitacional



Com mais de 15 anos de experiência na área, Paola de Castro Ribeiro Macedo, oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté (SP), destaca o papel crucial desempenhado pela atividade registral imobiliária no âmbito do licenciamento habitacional.

Prestes a defender sua dissertação de mestrado na Universidade de São Paulo acerca do Regime Jurídico aplicável ao Condomínio de Lotes, Paola enfatiza que o Cartório de Registro de Imóveis exerce uma função fundamental no registro de novos empreendimentos e na regularização de loteamentos residenciais. Ela ressalta que o cartório detém um conhecimento abrangente e detalhado da base territorial do município, o que é essencial para a organização e gestão do espaço urbano. Graças a esse conhecimento, o oficial de registro é o profissional capacitado para orientar e oferecer a solução mais eficiente para cada caso concreto. “Em muitos casos, há mais de um caminho para se atingir os objetivos pretendidos pelos interessados, podendo o oficial auxiliar na busca pelo melhor e mais econômico meio de solução das questões registras”, explica Paola.

Vale salientar que a atuação do Registro de Imóveis vai além do simples arquivamento de documentos, envolvendo a qualificação jurídica dos títulos apresentados para garantir a legalidade e a segurança jurídica das transações imobiliárias. Paola destaca que a colaboração estreita entre o Cartório, o Município, o Graprohhab e outras entidades do setor é vital para assegurar que os projetos habitacionais sejam devidamente licenciados e regularizados, promovendo assim o desenvolvimento urbano ordenado e sustentável.

Para os empreendedores que planejam iniciar seus projetos

habitacionais, a oficial recomenda envolver o Cartório desde o início para esclarecer dúvidas, evitar retrabalhos, estruturar corretamente o processo e evitar irregularidades. “A chave para um procedimento de registro bem-sucedido é a sinergia com o Registro de Imóveis. É importante buscar entendimento com o oficial antes mesmo de obter todas as aprovações, para garantir que as providências corretas estão sendo tomadas. É comum, por exemplo, ao cartório receber o material técnico para registro de um loteamento e perceber que o projeto não espelha a matrícula do imóvel, ensejando retificações e retorno do procedimento aos órgãos de licenciamento”, aconselha.

Paola também menciona que um dos desafios potenciais para o registro de empreendimentos pode ser o prazo apertado para a qualificação registral, dependendo do tamanho do projeto. No entanto, ela ressalta que os registradores têm a vantagem de administrar suas equipes livremente, podendo ajustar rapidamente a demanda através da contratação ou treinamento de novos colaboradores.

Por fim, Paola elogia o Graprohhab como um facilitador significativo nesse processo. “Centralizar as aprovações é um avanço importante, pois simplifica a comunicação com os cartórios e é muito produtivo para o mercado. Agora, com a aprovação dos projetos em meio digital, acredito que o processo de licenciamento será ainda mais célere”, avalia.

## PERFIL: Paola de Castro Ribeiro Macedo



Graduada em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo – PUC/SP.

Mestre em Direito Internacional (LL.M) pela Georgetown University, Washington-DC.

Mestranda em Direito Civil pela Universidade de São Paulo – USP.

Membro do Comitê de Regularização Fundiária da Associação de Registradores Imobiliários do Estado de São Paulo – Arisp

Autora do livro “Regularização Fundiária e seus Mecanismos de Titulação aos Ocupantes”, Editora Revista dos Tribunais.

Professora de Direito Registral em cursos jurídicos e pós-graduação.

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Taubaté – SP, desde 2009, aprovada no 5º Concurso de Outorga de Delegações do Estado de São Paulo.



# Você sabia?



O projeto habitacional deve ingressar no Graprohhab após manifestação da respectiva prefeitura municipal sobre a viabilidade do mesmo. Essa manifestação pode ocorrer de várias formas, sendo as mais comuns por certidão de conformidade, aprovação prévia ou aprovação completa do projeto. A necessidade desta prévia manifestação municipal se dá porque a análise a ser feita pelos membros do colegiado pressupõe algumas informações que são prestadas exclusivamente pela respectiva prefeitura (exemplos: se é permitido o projeto de acordo com o zoneamento e os índices urbanísticos aplicáveis; existência de características relevantes para a análise, tais como integração com o sistema viário, existência de contaminação no solo, etc.). Ressalta-se que a atuação do Graprohhab é restrita à análise de projetos.

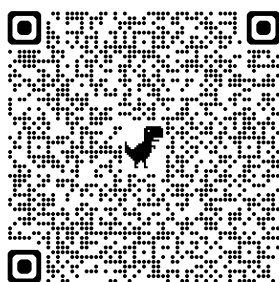
## ÚLTIMAS NOTÍCIAS

Veja os novos pareceres da Consultoria Jurídica da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação

### PROCESSO: 013.00003310/2023-69

Parecer da Consultoria Jurídica/SDUH – 35/2024

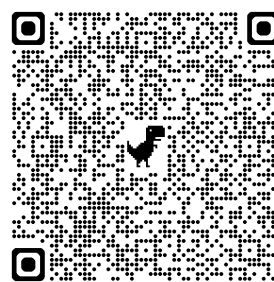
EMENTA: PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO. Parcelamento do solo. Viabilidade de projeto habitacional de loteamento sobre área seccionada por estradas municipais não registradas. Caráter não-oficial de uma estrada municipal não afasta sua afetação ao uso público. Entendimento do GRAPROHAB sobre parcelamento do solo acerca de área seccionada por ruas/ estradas ou outro bem público. Questionamentos envolvendo atendimento ou não dos requisitos elencados no Manual GRAPROHAB. Análise de questões decorrentes das peculiaridades do empreendimento. Resposta às indagações formuladas. Retorno dos autos à Chefia de Gabinete.



### PROCESSO: 013.00001339/2024-97

PARECER: CJ/SDUH n.º 10/2024

EMENTA: PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO. Projeto de empreendimento em área remanescente submetido ao GRAPROHAB. Desmembramento sucessivo. Declaração de Não Enquadramento emitida anteriormente para empreendimento que dividiu a mesma gleba com previsão de área remanescente. Novo projeto de desmembramento sobre a área remanescente. Consulta à CJ/SDUH sobre a adequação dos critérios adotados pelo GRAPROHAB. Entendimento do GRAPROHAB no sentido de que áreas institucionais e sistemas de lazer são computadas na contagem para fins de enquadramento no art. 8º, II, do Decreto 66.960/2022. Necessidade de comprovação da existência da infraestrutura urbana exigida na Lei fed. 6766/1979 servindo todos os lotes desmembrados da gleba como condição para Declaração de Não Enquadramento. Devolução à origem com os esclarecimentos solicitados.



A íntegra dos respectivos pareceres da Consultoria Jurídica da SDUH acerca dos processos acima mencionados pode ser acessada pela Biblioteca Digital do Graprohhab, disponível no QR Code acima

**graproh@b**

GRUPO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS HABITACIONAIS

### Expediente:

Conselho Editorial: Lacir Balduino (Presidente), Claudio Bernardes (Secovi), Caio Portugal (Aelo), Valter Caldana (Mackenzie), José Police Neto (SDUH), Luciane Mota Virgilio (Laboratório Arq. Futuro de Cidades do Insper), Miriam Fernanda Lopes Barros Moro (Graprohhab), Celia Regina Poeta (Cetesb), Daniel Afonso Andre (CDHU) e Vitor Nóbrega (Graprohhab) - Jornalista Responsável: Marcelo David Pawel – MTb: 16143

Concepção gráfica e design: Daniel Afonso André e Léo Diniz - Editoração eletrônica: Léo Diniz - Fotos: Divulgação

## PONTO DE VISTA

# *Estudo de Impacto Ambiental e o Graprohab*



A Resolução CONAMA (Conselho Nacional do Meio Ambiente) nº 1 de 23 de janeiro de 1.986 estabeleceu os critérios básicos e diretrizes gerais para a implementação da Avaliação de Impacto Ambiental em alinhamento com a Política Nacional do Meio Ambiente. A referida resolução em seu art. 2º, item XV determina que os “Projetos Urbanísticos”, acima de 100 (hectares) ou em áreas consideradas de relevante interesse ambiental a critério da SEMA (Secretaria Especial do Meio Ambiente), dos órgãos estaduais e municipais”, sejam submetidos ao Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto do Meio Ambiente – EIA/RIMA.

Em consonância com o licenciamento ambiental, os projetos urbanísticos habitacionais submetidos ao EIA/RIMA têm por princípio legal que a avaliação prévia feita pela CETESB – Companhia Ambiental do Estado de São Paulo seja precedente e concluída no âmbito estadual antes da submissão ao Graprohab. Lembramos que todos os projetos urbanísticos habitacionais, independentemente de seu tamanho e relevância ambiental, estão sujeitos ao licenciamento trifásico, ou seja Licença Prévia (L.P), Licença de Instalação (L.I) e Licença de Operação (L.O). Tendo em vista a complexidade na elaboração do EIA/RIMA, faz-se necessário que o empreendedor seja diligente e constitua uma equipe multidisciplinar para os enfrentamentos dos temas urbanísticos e ambientais, seja nos âmbitos da Prefeitura Municipal e da CETESB.

Há um lema importante a ser seguido: boas soluções urbanísticas e ambientais estão relacionadas biunivocamente a bons projetos urbanísticos e ambientais.

Os projetos urbanísticos habitacionais enquadrados na Resolução CONAMA nº 01/86 são apresentados ao Graprohab em número diminuto e analisados com a mesma acuracidade dos projetos não submetidos à referida resolução, tendo como pressuposto todas as condicionantes emitidas pela CETESB na Licença Prévia, bem como àquelas formuladas na Certidão de Conformidade que acompanha a pré-aprovação municipal.

O sucesso na implantação de um empreendimento habitacional de grande porte, que integrará a malha urbana de uma cidade, está intimamente ligado à qualidade das soluções urbanísticas e ambientais componentes dos estudos e projetos levados à apreciação dos órgãos licenciadores, destacando-se a CETESB pela emissão da Licença Prévia.

Adequado enfatizar que o importante trabalho desenvolvido pelo Graprohab consolida todas as aprovações e condicionantes técnicas emitidas pelos órgãos que compõem o colegiado, materializadas no Certificado de Aprovação que representa a Licença de Instalação (L.I), constituindo-se em um passo importante no Ciclo de Licenciamento que será finalizado na prefeitura municipal.

Finalizados os licenciamentos, o empreendimento quando implantado permitirá que as pessoas morem e vivam suas histórias.

---

**Jonas Mattos**, engenheiro civil, é representante da AELO (Associação das Empresas de Loteamento e Desenvolvimento Urbano) e do SECOVI (Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo) no Graprohab