

MANUAL DE ORIENTAÇÃO PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS HABITACIONAIS



graprohab
Grupo de Análise e Aprovação
de Projetos Habitacionais


**GOVERNO DO ESTADO
SÃO PAULO**
Secretaria de Habitação



Manual de Orientação

Biblioteca da Imprensa Oficial do Estado de São Paulo

Manual de orientação para aprovação de projetos habitacionais / Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo – São Paulo, 2011.

128p.: il.

Anexos.

1. Loteamento – Projetos 2. Projetos habitacionais – São Paulo (Estado)
I. São Paulo (Estado). Secretaria da Habitação. II. Grupo de Análise e Aprovação
de Projetos Habitacionais (GRAPROHAB) – São Paulo (SP)

CDD 333.916 2

Índice para catálogo sistemático:

1. São Paulo (SP) : Projetos habitacionais 333.916 2

Apresentação

Desde sua criação, em 1991, o GRAPROHAB - Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo - tem por objetivo centralizar, agilizar e, sobretudo, organizar os procedimentos administrativos de licenciamento do Estado para implantação de empreendimentos de parcelamentos do solo para fins residenciais.

Através do Decreto n.º 52.053, de 13 de agosto de 2007, o GRAPROHAB passa por modificações importantes. Mantendo o mesmo foco de centralidade e rapidez administrativas nos procedimentos de licenciamento, o Decreto estabelece prazos para manifestação dos órgãos que compõem o colegiado na análise dos projetos, bem como, prazos para que o interessado atenda as exigências feitas por esse colegiado. Também estabelece quais empreendimentos terão, necessariamente, que passar pelo GRAPROHAB para obter aprovação.

Esse ciclo de mudanças também contará com a Certificação Digital, que agiliza processos e procedimentos, criando um sistema digital de tecnologia da informação, e abrindo a possibilidade de receber projetos e encaminhar exigências técnicas e certificados via internet.

Também estamos enquadrando os procedimentos internos do GRAPROHAB no sistema de qualidade total. O objetivo é alcançar a certificação da ISO 9001 ainda este ano. Para que isso possa acontecer estamos investindo na qualificação dos nossos servidores, em mudanças físicas do espaço, criando índices de produtividade, enfim, estamos buscando um novo paradigma de atendimento público.

Desta forma, no momento em que publicamos um novo Manual de Orientação dos procedimentos de licenciamento, damos mais um passo no processo de mudança e de modernização do GRAPROHAB.

Este trabalho de atualização do Manual GRAPROHAB foi elaborado segundo a legislação e as normas vigentes de cada instituição envolvida. Propiciará ao usuário as orientações necessárias para a elaboração e o encaminhamento correto de seu projeto.

A participação de técnicos competentes representantes das instituições que compõem o colegiado, bem como a contribuição significativa dos órgãos de classe da construção civil, foram decisivas para o êxito do trabalho.

Sílvio Torres
Secretário de Estado da Habitação

Sumário

1.	Definições Legais	8
1.1	Definições Legais.....	8
1.2	Condições para o Parcelamento do Solo.....	8
1.3	Condomínios	9
2.	Apresentação e Análise do Projeto	10
2.1	Protocolo	10
2.2	Análise do Projeto	10
2.3	Exigências Técnicas	10
2.4	Recurso	11
2.5	Reabertura	11
2.6	Projetos Modificativos	11
2.7	Projetos Substitutivos.....	12
2.8	Dispensa de Análise	12
3.	Certificado de Aprovação.....	13
4.	Relação de Documentos por Órgão.....	14
A.	Graprohab – Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais	14
B.	SH - Secretaria da Habitação.....	16
C.	Cetesb - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo	17
D.	Sabesp - Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo	22
E.	Emplasa - Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano S/A	24
F.	DAEE – Departamento de Águas e Energia Elétrica	27
5.	Quadros-síntese	30
5. 1	Documentação Geral / Órgãos	30
5. 2	Documentação Adicional / Órgãos – Para casos especiais	32
5.2.1	Documentação - Municípios não operados pela Sabesp.....	33
5.2.2	Documentos Complementares - Sistema Isolado de Abastecimento de Água	33
5.2.3	Documentos complementares - Sistema Isolado de Coleta, Tratamento e Disposição de Esgotos	33
5.2.4	Documentos complementares - Tratamento e Disposição de Esgotos Individuais para cada lote	34
6.	Anexos	34
Anexo 1	– Modelos de Requerimento	34

Anexo 2 – Modelos de Declaração	37
Anexo 3 – Modelos de Procuração.....	38
Anexo 4 – Requerimento de Reabertura	40
Anexo 5 – Ato Constitutivo da Pessoa Jurídica	41
Anexo 6 – Certidão da Matrícula ou Transcrição do Imóvel.....	41
Anexo 7 – Planta de Localização e imagem de satélite	42
Anexo 8 – Modelos de Certidão de Conformidade da Prefeitura.....	42
Anexo 9 – Memorial Descritivo e Justificativo do Empreendimento.....	46
Anexo 10 – Projeto Urbanístico	52
Anexo 11 – Levantamento Planialtimétrico	59
Anexo 12 – Projeto de Terraplenagem.....	60
Anexo 13 – Projeto de Drenagem.....	63
Anexo 14 – Carta de Diretrizes do Órgão Responsável pelos Sistemas de Abastecimento de Água e de Coleta de Esgotos.....	64
Anexo 15 – Projeto Básico do Sistema de Tratamento de Esgotos.....	65
Anexo 16 – Ensaios de Infiltração e Determinação do Nível do Lençol Freático....	67
Anexo 17 – Projeto do Sistema de Abastecimento de Água Potável	69
Anexo 18 – Projeto do Sistema de Coleta e Afastamento de Esgoto Sanitário	70
Anexo 19 – Laudo de Caracterização da Vegetação	71
Anexo 20 – Planta Urbanística Ambiental	71
Anexo 21 – Projeto de Revegetação e Implantação das Áreas Verdes	73
Anexo 22 – Projeto de Arborização dos Sistemas de Lazer e dos Passeios Públicos.....	73
Anexo 23 – Instruções do DAEE – Departamento de Águas e Energia Elétrica.....	73
Anexo 24 – Fluxograma: Documentação Técnica do DAEE.....	77
Anexo 25 - Tabela de emolumentos DAEE.....	78
Anexo 26 – Requerimento de Outorga de Autorização de Implantação de Empreendimento, com Utilização de Recursos Hídricos	79
Anexo 27 – Termo de Referência para Elaboração do Estudo de Viabilidade de Implantação (EVI) de Empreendimentos que demandam Recursos Hídricos ...	79
Anexo 28 – Requerimento de Outorga de Licença de Execução de Poço Tubular Profundo	79
Anexo 29 – Avaliação Hidrogeológica Preliminar	79
Anexo 30 – Projeto de Poço Tubular Profundo.....	79
Anexo 31 – Requerimento de Outorga de Captação de Água Subterrânea.....	80
Anexo 32 – Sistema de Informação de Águas Subterrâneas	80
Anexo 33 – Termos de Referência para Elaboração do Relatório de Avaliação de Eficiência do Uso de Recursos Hídricos	80
Anexo 34 – Estudos Técnicos para Implantação de Obras Hidráulicas	80

Manual de Orientação

Anexo 35 – Estudos Técnicos para Regularização de Obras Hidráulicas Existentes.....	80
Anexo 36 – Requerimento de Outorga para Desassoreamento e Limpeza de Margens	81
Anexo 37 – Requerimento de Outorga para Obra ou Serviço de Proteção de Leito	81
Anexo 38 – Municípios Inseridos em Áreas de Proteção Ambiental – APAs	81
Anexo 39 – Municípios que Abrangem Áreas de Proteção aos Mananciais – APMs.....	81
Anexo 40 – Municípios Atendidos pela Sabesp	82
Anexo 41 – Legislação	83
DECRETO N° 52.053 , DE 13 DE AGOSTO DE 2007.....	87
LEI N° 6.766, DE 19 , DE DEZEMBRO DE 1979.....	93
RESOLUÇÃO SH N° 21/2009 , DE 28 DE MAIO DE 2009	111

GRAPROHAB

Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais

COLEGIADO:

- SH - Secretaria de Estado da Habitação
- Cetesh - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo
- Sabesp - Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo
- Emplasa - Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano S/A
- DAEE - Departamento de Águas e Energia Elétrica

graprohab@habitacao.sp.gov.br

1. Definições Legais

1.1 Definições Legais

“O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições das legislações municipais, estaduais e federais pertinentes”. (Lei nº 6.766, Artigo 2º);

“Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, e logradouros públicos ou prolongamentos, modificação ou ampliação das vias existentes”. (Lei nº 6.766, Artigo 2º, § 1º);

“Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou Lei Municipal para a zona em que se situe”. (Lei nº 6.766, Artigo 2º, § 4º, com redação dada pela Lei nº 9.785/99);

“Considera-se infraestrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não”. (Lei nº 6.766, Artigo 2º, § 5º, com redação dada pela Lei nº 9.785/99);

“Considera-se desmembramentos a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes”. (Lei nº 6.766, Artigo 2º, § 2º).

1.2 Condições para o Parcelamento do Solo

Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definida pelo plano diretor ou aprovada por Lei Municipal.

Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos às inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas; as várzeas (leito maior sazonal dos rios) devem ser preservadas e consideradas nos projetos de parcelamento do solo como áreas *non aedificandi*, respeitando-se as faixas de preservação permanente no entorno das mesmas; não serão admitidos lotes e arruamentos em áreas de várzeas, as quais poderão compor a Área Verde.

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30%, salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção. (Lei nº 6.766, Artigo 3º, caput com redação dada pela Lei nº 9.785/99, § único).

1.3 Condomínios

São edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos (horizontal ou vertical), construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, e constituindo-se, cada unidade, por propriedade autônoma nos termos da Lei Federal nº. 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Para as unidades autônomas que se constituírem em casas térreas, ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e, também, aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem como a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;

Para as unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação a que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e, ainda, a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;

Na elaboração de memoriais serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de unidades autônomas, bem como serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas, ou para as unidades entre si. Para os fins de análise e deliberações sobre projetos habitacionais referidos no inciso IV do artigo 5º do Decreto Estadual nº. 52.053, de 13 de agosto de 2007, que reestrutura o Graprohab entende-se:

Como “**Condomínios Horizontais**” aqueles previstos na legislação específica de condomínios, ou seja, os constituídos de unidades habitacionais térreas, assobradadas ou sobrepostas, geminadas ou não;

Como “**Condomínios Verticais**” aqueles constituídos de edifícios de apartamentos;

Como “**Condomínios Mistas**”, aqueles constituídos por unidades habitacionais térreas, assobradadas ou sobrepostas, geminadas ou não, juntamente com edifícios de apartamentos.

2. Apresentação e Análise do Projeto

2.1 Protocolo

Os projetos a serem encaminhados para análise e aprovação junto ao Graprohab deverão ser apresentados em pasta ofício. (Não encadernar).

Para cada órgão ou empresa, o interessado deverá montar uma pasta individual, com a documentação completa exigida pelo mesmo. Todas as vias dos projetos deverão ser apresentadas sem rasuras, devidamente assinadas pelo proprietário e responsável técnico, constando os respectivos números de Crea e ART. Os memoriais também deverão conter as mesmas assinaturas.

Os projetos deverão ser dobrados em formato A4 (210 mm x 297 mm) e numerados em ordem crescente, com indicação do número total de plantas.

2.2 Análise do Projeto

Os projetos habitacionais, percorridos os trâmites nos diversos órgãos ou empresas, serão apreciados em reunião do Colegiado, em sua primeira análise, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data de seu protocolamento, podendo ocorrer:

- **Exigências Técnicas** – com a expedição do Relatório de Exigências Técnicas;
- **Indeferimento** – com a expedição do Relatório de Indeferimento;
- **Aprovação** – com a expedição do Certificado de Aprovação acompanhado do respectivo Termo de Compromisso.

2.3 Exigências Técnicas

As exigências técnicas serão formuladas pelos órgãos ou empresas, de uma só vez, na reunião de primeira análise, agendada quando do protocolamento.

O interessado terá o prazo de até 60 (sessenta) dias para o seu cumprimento. Os documentos pertinentes aos diversos órgãos ou empresas que tenham formulado exigências, deverão ser protocolados ao mesmo tempo, na Secretaria Executiva do Graprohab. É facultado ao interessado requerer, justificadamente, a prorrogação desse prazo por um período de até 12 (doze) meses.

Decorridos 60 (sessenta) dias da comunicação das exigências técnicas pelo Graprohab, sem manifestação do interessado, o protocolo será arquivado.

Cumpridas as exigências técnicas, a documentação protocolada será en-

viada pela Secretaria Executiva do Graprohab aos órgãos e empresas integrantes do colegiado, os quais terão 30 (trinta) dias para emitir Parecer Técnico conclusivo (aprovação ou indeferimento).

Somente em casos de especiais dificuldades técnicas ou legais para análise dos projetos, e desde que devidamente comprovadas e reconhecidas por, no mínimo, dois terços dos integrantes do Grupo, o prazo previsto para análise inicial, ou para a análise do cumprimento de exigências técnicas, poderá ser prorrogado por, no máximo, mais 30 (trinta) dias. Após o prazo a que se refere o parágrafo anterior, os integrantes do Colegiado deverão obrigatoriamente manifestar-se por escrito, mediante apresentação de voto de aprovação ou de indeferimento.

2.4 Recurso

Contrariado seu interesse, o requerente poderá interpor recurso no prazo máximo de 20 (vinte) dias, a contar da data da publicação no Diário Oficial da Ata de Reunião.

O órgão ou empresa contra o qual se interpôs o recurso terá até 30 (trinta) dias, a contar da data do protocolamento, para proceder a análise e apresentar sua manifestação ou voto.

2.5 Reabertura

No caso de indeferimento, o interessado poderá optar pelo procedimento da Reabertura do protocolo, devendo, para tanto, complementar ou corrigir a documentação ou exigências técnicas, conforme relatório de indeferimento.

A Reabertura poderá ser solicitada por meio de Requerimento (Anexo 4), apresentado no prazo máximo de 12 (doze) meses contados a partir da data da publicação da Ata de Reunião em que ocorreu o indeferimento.

Protocolado o pedido, correrão os prazos e procedimentos normais de análise inicial.

2.6 Projetos Modificativos

Os projetos aprovados que venham a sofrer modificações após a sua aprovação e, por consequência, a substituição do respectivo certificado, deverão ser protocolados na Secretaria Executiva, com manutenção do número do protocolo que tramitou pelo Graprohab, requisitando a emissão de novo certificado de aprovação.

Manual de Orientação

Os projetos modificativos são aqueles que sofreram alterações de traçado viário, configuração de quadras, número de lotes, dimensões das áreas verdes, institucionais e outras.

Todo o projeto modificativo deverá ser submetido à nova análise junto ao Graprohab, independentemente da proporção das alterações. Todos os órgãos que analisaram e aprovaram anteriormente deverão apresentar novo voto.

As análises dos projetos modificativos obedecerão aos mesmos prazos constantes no manual do Graprohab para novos projetos.

2.7 Projetos Substitutivos

Projetos Substitutivos são aqueles que sofreram alterações, que não represente a descaracterização do projeto por razões técnicas ou exigências das Prefeituras, ou Cartórios de Registro de Imóveis, deverão ser analisados pelo corpo técnico da Secretaria Executiva do Graprohab.

Ex.: Alterações tais como, adequação de cotas dos lotes, perímetros, erro evidente, correção de rumos, mudança de confrontantes, etc., ou seja, pequenas adequações sem alteração das características iniciais do projeto aprovado.

Obs.: As dúvidas que se referem à caracterização de projetos modificativos ou substitutivos serão sanadas nas reuniões do Graprohab.

2.8 Dispensa de Análise

Os empreendimentos não enquadrados nos critérios de análise, portanto, dispensados de aprovação nos termos do artigo 5º do Decreto Estadual 52.053/07, poderão requerer a apreciação ao Corpo Técnico da Secretaria Executiva do Graprohab. Para tanto, deverão anexar a documentação necessária, conforme relação constante no tópico 4 - Relação de Documentos por órgão, em “Dispensa de Análise: Condomínios Residenciais e Desmembramentos” (A.9 até A.25).

Havendo a solicitação do documento que comprove a Dispensa de Análise, por outro órgão ou entidade, o interessado deve encaminhar a solicitação ao Corpo Técnico da Secretaria Executiva do Graprohab.

Para a obtenção do Documento de Dispensa, o interessado deverá anexar ao requerimento de solicitação, a documentação emitida pelas concessionárias de serviços públicos ou órgão de Administração Pública, que comprove a existência no perímetro do imóvel, de redes de água e de coletas de esgotos, com capacidade de atendimento ao empreendimento pretendido. E na testada do imóvel, guias, sarjetas, energia e iluminação pública, de que tratam os incisos III e IV

do artigo 5º do Decreto Estadual nº. 52.053, de 13 de agosto de 2007. (Alterado em 12/01/2010)

Fica estabelecido que o prazo para pronunciamento do Graprohab, em assuntos que não dependam da manifestação do Colegiado e/ou de outros departamentos, será de 15(quinze) dias corridos.

Decreto Estadual nº. 52.053/07

Artigo 5º - Caberá ao Graprohab analisar e deliberar sobre os seguintes projetos de parcelamento do solo e de núcleos habitacionais urbanos a serem implantados:

I - projetos de **loteamentos para fins habitacionais**;

II - **projetos de conjuntos habitacionais** com abertura ou prolongamento de vias públicas existentes;

III - projetos de desmembramentos para fins habitacionais **que resultem em mais de 10 (dez) lotes não servidos** por redes de água e de coleta de esgotos, guias e sarjetas, energia e iluminação pública;

IV - **projetos de condomínios residenciais** que se enquadrem em uma das seguintes situações:

a) **condomínios horizontais e mistos** (horizontais e verticais), **com mais de 200 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00m²**;

b) condomínios verticais, **com mais de 200 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00m², que não sejam servidos** por redes de água e de coleta de esgotos, guias e sarjetas, energia e iluminação pública;

c) **condomínios horizontais, verticais ou mistos** (horizontais e verticais) **localizados em área especialmente protegidas pela legislação ambiental com área de terreno igual ou superior a 10.000,00m²**.

Parágrafo único - Os projetos **não enquadrados nas hipóteses previstas neste artigo deverão**, do mesmo modo, atender às disposições da legislação vigente, **facultando-se** ao interessado requerer a apreciação e aprovação por parte do Graprohab.

3. Certificado de Aprovação

A aprovação final do projeto analisado dependerá de unanimidade expressa e favorável de todos os membros do Grupo, obedecendo-se estritamente aos prazos fixados no artigo 9º do Decreto Estadual nº. 52.053/07.

As aprovações condicionadas terão sua eficácia sujeita ao implemento de requisitos previstos na legislação de regência e serão englobadas em um

Manual de Orientação

único “Termo de Compromisso”, que integrará o Certificado de Aprovação a ser emitido.

Quando da retirada do “Certificado de Aprovação” junto à Secretaria Executiva, o proprietário e o responsável técnico pelo empreendimento deverão assinar o Termo de Compromisso, que é parte integrante deste Certificado, anexando ao protocolado um CD - *compact disc*, contendo os arquivos digitais do Projeto Completo do Empreendimento em desenhos georreferenciados. Esses arquivos digitais auxiliarão na atualização e monitoramento da expansão urbana do Estado.

O “Certificado de Aprovação” do Graprohab terá validade de 2 (dois) anos, contados da data de sua expedição para que o interessado protocole o pedido de aprovação final do projeto, na Prefeitura. Vencido o prazo, o interessado poderá requerer sua renovação, desde que apresente justificativa técnica ou legal.

4. Relação de Documentos por Órgão

A. Graprohab – Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais

A. 1 Requerimento (**Anexo 1**) - 1 (uma) via;

Obs.: no caso de reabertura, utilizar o modelo do **Anexo 4**

A. 2 Declaração (**Anexo 2**) - 1 (uma) via;

A. 3 Procuração, por instrumento público, quando necessária - 1 (uma) via;

A. 4 Ato Constitutivo da pessoa jurídica proprietária do imóvel (**Anexo 5**)
- 1 (uma) via;

A. 5 Memorial Descritivo e Justificativo do Empreendimento (**Anexo 9**)
- 1 (uma) via;

A. 6 Projeto Urbanístico (**Anexo 10**) - 1 (uma) via;

A. 7 Cópia da Certidão de Conformidade da Prefeitura Municipal, vinculada ao projeto urbanístico, ou cópia do projeto pré-aprovado pela Prefeitura (**Anexo 8**) – 1 (uma) via;

A. 8 Certidão de Matrícula ou Transcrição do Imóvel atualizada - máximo 90 (noventa) dias (**Anexo 6**) - 1 (uma) via.

Documentos para a Dispensa de Análise: Condomínios
Residenciais e Desmembramentos

Condomínios:

A. 9 Requerimento assinado pelo proprietário, dirigido ao Presidente do Graprohab, solicitando Dispensa de Análise de Projeto de Condomínio, informando o tipo de condomínio (vertical, horizontal ou misto), a área do terreno e o número de unidades habitacionais (Anexo 1, item “C”), 2 (duas) vias;

A. 10 Cópia do projeto de implantação carimbado pela Prefeitura Municipal;

2 (duas) vias;

A. 11 Cópia da ART do profissional responsável pelo projeto; 1 (uma) via;

A. 12 Certidão de Matrícula ou Transcrição do Imóvel atualizada - máximo 90 (noventa) dias (**Anexo 6**), 1 (uma) via;

A. 13 Planta de localização do empreendimento; 1 (uma) via;

A. 14 Documento de existência de Rede de Água e Esgoto e de Viabilidade Técnica de Abastecimento de Água e Coleta de Esgotos, emitida pela Sabesp ou Concessionária Municipal; 1 (uma) via;

A. 15 Documento emitido por Órgão Público ou Concessionária de Serviços Públicos, comprovando que a área objeto do empreendimento em questão é servida de infraestrutura, ou seja, guias, sarjetas, energia elétrica e iluminação pública; 1 (uma) via;

A. 16 Declaração do interessado constando não existir nenhum requerimento para aprovação ou dispensa de análise de projetos de loteamento, condomínio ou desmembramento junto ao Graprohab, anterior a esta data, referente ao imóvel objeto da solicitação (**Anexo 2**), 1 (uma) via;

A. 17 Para Municípios inseridos parcialmente em APA: Documento emitido por Órgão Público (Federal, Estadual ou Municipal) acerca da localização da Gleba frente aos limites da Área de Proteção Ambiental, para áreas iguais ou superiores a 10.000 m². 1 (uma) via;

Desmembramentos:

A. 18 Requerimento (**Anexo 1, item “D”**), 2 (duas) vias, assinado pelo proprietário, dirigido ao Presidente do Graprohab, solicitando Dispensa de Análise de Projetos de Desmembramento:

a) que resultem **em até 10 (dez)** lotes;

b) **ou, acima de 10 (dez) lotes**, que sejam **servidos** por redes de água e de coleta de esgotos, guias e sarjetas, energia e iluminação pública;

Manual de Orientação

A. 19 Cópia do projeto carimbado pela Prefeitura Municipal; 2 (duas) vias;

A. 20 Cópia da ART do profissional responsável pelo projeto; 1 (uma) via;

A. 21 Certidão de Matrícula ou Transcrição do Imóvel atualizada - máximo 90 (noventa) dias (**Anexo 6**), 1 (uma) via;

A. 22 Planta de localização do empreendimento; 1 (uma) via;

A. 23 Documento de existência de Rede de Água e Esgoto e de Viabilidade Técnica de Abastecimento de Água e Coleta Esgotos, emitido pela Sabesp ou Concessionária Municipal; 1 (uma) via;

A. 24 Para Desmembramentos acima de 10 (dez) lotes, apresentar Documento emitido por Órgão Público ou Concessionária de Serviços Públicos, comprovando que a área objeto do empreendimento em questão é servida de infraestrutura – guias, sarjetas, energia elétrica e iluminação pública; 1 (uma) via;

A. 25 Declaração do interessado constando não existir nenhum requerimento para aprovação ou dispensa de análise de projetos de loteamento, condomínio ou desmembramento junto ao Graprohab, anterior a esta data, referente ao imóvel objeto da solicitação (**Anexo 2**), 1 (uma) via;

B. SH - Secretaria da Habitação

B. 1 Cópia do Requerimento (**Anexo 1**) - 1 (uma) via;

Obs.: no caso de reabertura, utilizar o modelo do **Anexo 4**.

B. 2 Cópia da Declaração (**Anexo 2**) - 1 (uma) via;

B. 3 Cópia do Parecer de Viabilidade em APM para o Graprohab, emitido pela Cetesb, para empreendimentos localizados em Área de Proteção aos Mananciais(APM) e Área de Proteção e Recuperação de Mananciais (APRM)- 1 via;

B. 4 Cópia da Procuração, quando necessária (**Anexo 3**) - 1 (uma) via;

B. 5 Cópia da Certidão atualizada da Matrícula ou Transcrição do Imóvel (**Anexo 6**) - 1 (uma) via;

B. 6 Planta de Localização (**Anexo 7**) - 1 (uma) via;

B. 7 Cópia da Certidão de Conformidade da Prefeitura Municipal, vinculada ao projeto urbanístico. (**Anexo 8**) – 1 (uma) via;

B. 8 Memorial Descritivo e Justificativo do Empreendimento (**Anexo 9**) - 1 (uma) via;

B. 9 Projeto Urbanístico vinculado à Certidão de Conformidade da Prefeitura Municipal (B.7) (**Anexo 10**) **2 (duas) vias**;

B. 10 Levantamento Planialtimétrico (**Anexo 11**) - 1 (uma) via;

B. 11 Projeto de Terraplenagem (**Anexo 12**) - 1 (uma) via;

B. 12 Projeto de Drenagem (**Anexo 13**) - 1 (uma) via;

B. 13 Cópia das ARTs recolhidas para o levantamento planialtimétrico e para cada um dos projetos e laudos apresentados - 1 (uma) via;

C. Cetesb - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo

C.1 Requerimento (**Anexo 1**) - 1 via;

Obs.: no caso de reabertura, utilizar o modelo do anexo 4.

C.2 Declaração (**Anexo 2**) - 1 via;

C.3 Procuração, quando necessária (**Anexo 3**) - 1 via;

C.4 Impresso denominado “Solicitação de” para Parecer Técnico Graprohab, devidamente preenchido e assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico - 1 via;

Obs.: Vide orientações no **site** da Cetesb.

C.5 Cópia do recibo de pagamento do preço de análise de Parecer Técnico Graprohab - 1 via;

Obs.: Vide orientações no **site** da Cetesb.

C.6 Impresso denominado “Solicitação de” para Autorização para supressão de vegetação nativa, corte de árvores nativas isoladas ou intervenção em Área Preservação Permanente - APP, quando previstas no projeto submetido à análise - 1 via;

Obs.: Vide orientações no **site** da Cetesb.

C.7 Cópia do comprovante de pagamento do preço para expedição de Autorização para supressão de vegetação nativa, corte de árvores nativas isoladas ou intervenção em APP, quando previstas no projeto submetido à análise- 1 via;

Obs.: Vide orientações no **site** da Cetesb.

C.8 Impresso denominado “Solicitação de” para empreendimentos em Área de Proteção aos Mananciais – APM, da Região Metropolitana de São Paulo - RMSP.

C.9 Cópia do Comprovante do Pagamento do Preço de Análise – APM.

C.10 Planta de Localização (**Anexo 7**) - 1 via;

Manual de Orientação

C.11 Cópia da Certidão de Conformidade da Prefeitura Municipal (**Anexo 8**) – 1 via;

Obs.: Na hipótese de não constar prazo de validade na certidão apresentada a Administração aceitará como válidas a certidão expedida até 180 dias imediatamente anterior à data do protocolo da solicitação no Graprohab, conforme dispõe o § 2º, do artigo. 1º da Resolução SMA 022/09.

C.12 Cópia do Requerimento de Outorga de Autorização de Implantação de Empreendimento, com Utilização de Recursos Hídricos (**Anexo 26**) apresentado ao DAEF no Graprohab, quando couber.

C.13 Documento contendo o exame e manifestação técnica pelo órgão ambiental municipal, conforme artigo 5º da Resolução SMA-022/09 e parágrafo único da Resolução Conama 237/97, relativo aos impactos ambientais do empreendimento ou atividade - 1 via;

Obs.: Esse documento deverá indicar a data de emissão, sendo aceito pela administração documentos emitidos até 180 dias antes da data de protocolo da solicitação no Graprohab, conforme dispõe o § 1º, do artigo 5º, da Resolução SMA 022/09. Se a Prefeitura Municipal não possuir corpo técnico capacitado para elaborar o exame previsto nesse artigo, deverá emitir documento declarando tal impossibilidade, consignando a data de sua emissão e vigência, conforme § 2º, do referido artigo.

C.14 Documento expedido pela Prefeitura Municipal que ateste a vinculação do projeto de Habitação de Interesse Social - HIS exclusivamente ao(s) Programa(s) de Recuperação de Interesse Social - PRIS, identificando-os e quantificando o número de famílias a serem atendidas, nos termos da legislação específica de proteção e recuperação aos mananciais, para empreendimentos de HIS situados em Área de Proteção e Recuperação aos Mananciais - APRM da Região Metropolitana de São Paulo – RMSP – 1 via;

C.15 Cópia (xerox) da Certidão Vintenária da Matrícula ou Transcrição do Imóvel – 1 via;

C.16 Memorial Descritivo e Justificativo do Empreendimento (**Anexo 9**) - 1 via;

C.17 Projeto Urbanístico (**Anexo 10**) - 2 vias;

C.18 Levantamento Planialtimétrico (**Anexo 11**) - 1 via;

C.19 Projeto de Terraplenagem (**Anexo 12**) - 1 via;

C.20 Projeto de Drenagem (**Anexo 13**) – 1 via;

C.21 Laudo de Caracterização da Vegetação (**Anexo 19**) – 1 via;

C.22 Laudo de Caracterização da Fauna Silvestre, no caso de necessidade de supressão de vegetação nativa em estágio médio e avançado de regeneração,

nos domínios da mata atlântica ou em qualquer estágio nos domínios do cerrado – 1 via;

C.23 Projeto de Revegetação / Implantação das Áreas Verdes (**Anexo 21**) - 1 via;

C.24 Projeto de Arborização dos Sistemas de Lazer e dos Passeios Públicos (**Anexo 22**) - 2 vias;

C.25 Planta Urbanística Ambiental (**Anexo 20**) – 3 vias;

C.26 Fotografia aérea ou imagem da gleba loteada – 1 via;

C.27 Cópia das ARTs para cada um dos Projetos, Laudos, Relatórios e Pareceres apresentados - 1 via;

C.28 Anuênci a prévia do Condephaat ou Iphan ou outro órgão competente, quando localizado no interior de áreas tombadas pelo órgão federal ou estadual ou municipal, quanto à possibilidade de implantação do empreendimento pretendido – 1 via;

C.29 Anuênci a Concessionária ou Permissionária para os casos de empreendimentos habitacionais que pretendam se implantar próximos de Rodovias e cujos projetos de drenagem impliquem em lançamentos de águas pluviais na faixa de domínio dessas rodovias – 1 via;

C.30 Anuênci a prévia do Gestor da represa hidrelétrica, ou de represa de abastecimento público, quando o empreendimento estiver localizado às margens dessas represas – 1 via;

C.31 Declaração do empreendedor informando se o empreendimento encontra-se localizado em Área de Proteção Ambiental-APA ou em zona de amortecimento de Unidade de Conservação - UC, identificando a correspondente APA ou UC Federal, Estadual ou Municipal – 1 via;

Obs1.: Se o empreendimento estiver localizado em Área de Proteção Ambiental - APA (Federal, Estadual ou Municipal) será formulada pela Cetesb, por ocasião da análise do processo, exigência técnica ao empreendedor, solicitando a anuênci a do órgão gestor da APA. No caso de APA Estadual, essa exigência não se aplica para as situações previstas na Resolução SMA nº 32/02.

Obs2.: Se o empreendimento estiver localizado em Zona de Amortecimento de Unidade de Conservação -UC ou em zona de entorno de UC (Federal, Estadual ou Municipal) será formulada pela Cetesb, por ocasião da análise do processo, exigência técnica ao empreendedor, solicitando a anuênci a do órgão gestor da UC. No caso de UC Estadual, essa exigência se aplica somente para as situações previstas na Resolução SMA nº 11/10.

Manual de Orientação

C.32 Licença Ambiental Prévia da Cetesb (acompanhada dos documentos e informações relativas ao cumprimento das Exigências Técnicas formuladas na licença) nos casos de projetos em áreas:

- Superiores a 100 ha (Resolução Conama 01/86);
- Superiores a 20 ha para os municípios litorâneos (Resolução SMA 68/09);
 - Superiores a 70 ha, nas seguintes condições:
 - a) Para moradia popular (Resolução SMA54/07);
 - b) Quando situadas em áreas não contíguas à mancha urbana.
ou manifestação da Cetesb dispensando a Avaliação de Impacto Ambiental no Licenciamento;

Obs.: Será também exigida a licença ambiental previa para projetos urbanísticos menores que os estabelecidos nas situações anteriores, originados de glebas de mesma matrícula, de parcelamentos aprovados e/ou implantados nos últimos 10 anos, cuja somatória seja superior às áreas acima. - 1 via;

C.33 Parecer de Viabilidade em APM para o Graprohab, emitido pela Cetesb, para empreendimentos localizados em Área de Proteção aos Mananciais - APM e Área de Proteção e Recuperação de Mananciais – APRM - 1 via;

C.34 Cópia da Carta de Diretrizes do órgão responsável pelos sistemas de abastecimento de água e de coleta de esgotos no município (**Anexo 14**) - 1 via;

C.35 Projeto da rede interna de abastecimento de água e sua interligação ao sistema público existente, devidamente aprovado por responsável técnico habilitado do órgão responsável pelo sistema no município (dispensado para municípios operados pela Sabesp, exceto se empreendimentos em APM ou APRM)- 1 via;

C.36 Projeto da rede interna coletora de esgotos e sua interligação ao sistema público existente, devidamente aprovado por responsável técnico habilitado do órgão responsável pelo sistema no município (dispensado para municípios operados pela Sabesp, exceto se empreendimentos em APM ou APRM)- 1 via;

C.37 Projeto da Estação Elevatória de Esgotos, quando prevista - 1 via;

C.38 Projeto básico do Sistema de Abastecimento de Água potável, para sistema isolado- 1 via (dispensada a apresentação do projeto de reservação e distribuição de água nos municípios operados pela Sabesp).

C.39 Cópia da ART recolhida referente ao Projeto do Sistema de Abastecimento de Água. – 1 via;

C.40 Declaração expressa constando claramente a responsabilidade pela implantação, operação e manutenção do sistema isolado de abastecimento, até que seja formalmente transferida essa responsabilidade – 1 via;

C.41 Projeto Básico do Sistema de Tratamento e de Disposição de esgotos adotado, para sistema isolado (**Anexo 15**) - 1 via;

C.42 Cópia da ART recolhida referente ao Projeto do Sistema de Tratamento e Disposição de Esgotos - 1 via;

C.43 Declaração expressa constando claramente a responsabilidade pela implantação, operação e manutenção do sistema isolado de tratamento e disposição de esgotos, até que seja transferida formalmente esta responsabilidade - 1 via;

C. 44 Projeto completo (memoriais de cálculo e desenhos) do Tanque Séptico, de acordo com a NBR 7.229/93 da ABNT, e do Sistema de Tratamento Complementar e Disposição Final de Efluentes, de acordo com a NBR 13.969/97 da ABNT - 1 via;

Obs.: Este documento e os relacionados nos itens C.42 a C.44 deverão ser apresentados quando for adotada solução de tratamento e disposição de esgotos individual para cada lote.

C.45 Relatório da execução de testes de infiltração, de acordo com a NBR 7.229/93 ou com a NBR 13.969/97 da ABNT e determinação do nível do lençol freático (**Anexo 16**) - 1 via;

C.46 Cópia da ART recolhida referente ao Relatório da execução dos testes de infiltração e determinação do nível do lençol freático e ao projeto de Sistema e Tratamento e Disposição de Esgotos – 1 via;

C.47 Localização dos Tanques Sépticos e das alternativas de tratamento complementar e de disposição de efluentes em planta do empreendimento, observando, se for o caso, a distância mínima de 30 (trinta) metros entre qualquer poço freático e qualquer sumidouro e/ou vala de infiltração - 1 via;

Observações Gerais

Obs1.: Na existência de sistema público de esgotos em condições de atendimento ao empreendimento, os efluentes tratados deverão ser obrigatoriamente lançados na rede pública, exceto se for demonstrada a inviabilidade técnica desse lançamento, mediante certidão expedida pela entidade responsável pela operação do sistema público de esgotos, conforme estabelecido no artigo 19 do regulamento da Lei Estadual 997/76, aprovado pelo Decreto Estadual 8468/76 e suas alterações.

Obs2.: Excepcionalmente, será admitido o lançamento dos efluentes sem tratamento diretamente em rede pública coletora existente, desde que exista Termo de Ajustamento de Conduta – TAC, contemplando o atendimento do empreendimento em questão, firmado entre o órgão responsável pelo sistema de esgotos do município e a Cetesb ou entre órgão responsável pelo sistema de esgotos do município e o Ministério Público, desde que aceito pela Cetesb.

Manual de Orientação

Obs3.: Para verificação de eventual existência de áreas contaminadas no imóvel, que possam colocar em risco a saúde humana e o meio ambiente, antes de submeter o empreendimento à análise pelo Graprohab, adotar os procedimentos constantes do Guia para Avaliação do Potencial de Contaminação em Imóveis, disponível no site da Cetesb, no link: <http://www.cetesb.sp.gov.br/areas-contaminadas/> Constatada a suspeita ou confirmada a contaminação, deverá ser adotado o procedimento para Gerenciamento de Áreas Contaminadas, também disponível no site da Cetesb, no link: <http://www.cetesb.sp.gov.br/areas-contaminadas/>

D. Sabesp - Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo

Deverão ser apresentadas 3 (três) pastas separadas para o Projeto de Abastecimento de Água e para Projeto de Coleta de Esgotos e para o Projeto de Tratamento dos Esgotos, quando for o caso, bem como um CD com arquivo digital.

ABASTECIMENTO DE ÁGUA POTÁVEL

Atenção: A Sabesp utiliza formulários denominados como anexos, no Manual do Empreendedor. Não confundir com a numeração dos anexos deste Manual.

D.1 Requerimento (**Anexo 1**) – 1 via;

D.2 Cópia da Declaração (**Anexo 2**);

D.3 Procuração quando necessária (**Anexo 3**);

D.4 Cópia da Carta de Diretrizes emitida pela Empresa (**Anexo 14**);

D.5 Cópia da ART recolhida para o projeto apresentado – 1 via;

D.6 Original do Documento de Arrecadação - DA da Empresa, quitado, referente à análise do projeto – 1 via;

D.7 Projeto urbanístico (**Anexo 10**) vinculado à Certidão de Diretrizes e/ou Conformidade da Prefeitura Municipal, por meio de alguma codificação, tal como, número da certidão, número do processo da Prefeitura, etc., acompanhado de carimbo e assinatura do representante desta. Esta vinculação deve ser localizada no “carimbo” ou “selo” da planta (próximo à assinatura do proprietário e responsável técnico no Projeto Urbanístico);

D.8 Uma via do projeto do sistema de abastecimento de água potável (**Anexo 17**), de acordo com as Diretrizes, sem rasuras ou colagens, devidamente

assinadas pelo proprietário e responsável técnico, este com seus respectivos números de Crea e ART. Os memoriais também devem conter as mesmas assinaturas. As plantas devem ser no máximo tamanho A1, dobradas em formato A4 e numeradas em ordem crescente, com indicação do número total de plantas;

D.9 Autorização de execução de travessias rodoviárias, ferroviárias, entre outras, e/ou passagem e faixas de servidão, quando necessárias;

D.10 Quando houver obras externas comuns a outros empreendimentos, em que os empreendedores farão parceria entre si, apresentar Termo de Compromisso.

D.11 O projeto do sistema de abastecimento de água deverá ter como base o projeto de terraplenagem.

COLETA, AFASTAMENTO, TRATAMENTO E DISPOSIÇÃO FINAL DE ESGOTOS SANITÁRIOS

Atenção: A Sabesp utiliza formulários denominados como anexos, no Manual do Empreendedor. Não confundir com a numeração dos anexos deste Manual.

D.12 Requerimento (**Anexo 1**) – 1 via;

D.13 Cópia da Declaração (**Anexo 2**);

D.14 Procuração quando necessária (**Anexo 3**);

D.15 Cópia da Carta de Diretrizes emitida pela Empresa (**Anexo 14**);

D.16 Cópia da ART recolhida para o projeto apresentado – 1 via;

D.17 Original do Documento de Arrecadação - DA da Empresa, quitado, referente à análise do projeto – 1 via;

D.18 Projeto urbanístico (**Anexo 10**) vinculado à Certidão de Diretrizes e/ou Conformidade da Prefeitura Municipal, por meio de alguma codificação, tal como, número da certidão, número do processo da Prefeitura, etc., acompanhado de carimbo e assinatura do representante desta. Esta vinculação deve ser localizada no “carimbo” ou “selo” da planta (próximo à assinatura do proprietário e responsável técnico no Projeto Urbanístico);

D.19 Uma via do projeto do sistema de coleta e afastamento de esgoto sanitário (**Anexo 18**), de acordo com as Diretrizes, sem rasuras ou colagens, devidamente assinadas pelo proprietário e responsável técnico, este com seus respectivos números de CREA e ART. Os memoriais também devem conter as mesmas assinaturas. As plantas devem ser no máximo tamanho A1, dobradas em formato A4 e numeradas em ordem crescente, com indicação do número total de plantas;

Manual de Orientação

D.20 Projeto do sistema de tratamento de Esgoto (**Anexo 15**);

D.21 Planta de localização e imagem de satélite (**Anexo 7**);

D.22 Autorização de execução de travessias rodoviárias, ferroviárias, entre outras, e/ou passagem e faixas de servidão, quando necessárias;

D.23 Quando houver obras externas comuns a outros empreendimentos, em que os empreendedores farão parceria entre si, apresentar Termo de Compromisso.

D.24 O projeto do sistema de coleta de esgoto deverá ter como base o projeto de terraplenagem.

Observação: Em caso de condomínios deve ser apresentado o projeto das obras externas (água e/ou esgoto) ao condomínio inclusive as interligações, nas seguintes condições:

- quando a distância da entrada de água do condomínio e o ponto de conexão com a rede da Empresa for superior a 15 m;

- quando a distância entre o ponto de lançamento e o ponto de conexão com a rede da Empresa for superior a 15 m.

PROCESSO DE TRATAMENTO DOS ESGOTOS GERADOS

D.25 Apresentar 1 (uma) via do projeto de tratamento dos esgotos, composto de plantas de locação e implantação, cortes e detalhes, contendo dimensões e cotas, bem como do memorial de dimensionamento das unidades do processo de tratamento.

E. Emplasa - Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano S/A

E. 1 Requerimento (**Anexo 1**) - 1 (uma) via.

Obs.: no caso de reabertura, utilizar o modelo do Anexo 4.

E. 2 Cópia da Procuração (**Anexo 3**) - 1 (uma) via;

E. 3 Certidão de Matrícula (**Anexo 6**) - 1 (uma) via;

E. 4 Planta de localização (**Anexo 7**) - 1 (uma) via.

- Para os empreendimentos localizados na Região Metropolitana de São Paulo essa planta deve, obrigatoriamente, ser apresentada em original do SCM – Sistema Cartográfico Metropolitano, – uma vez que a reprodução das cartas do SCM em cópias não é autorizada pela Emplasa e é proibida por lei.

- Nos casos de empreendimentos localizados nas regiões metropolitanas da Baixada Santista e de Campinas, o interessado deverá anexar folha do Instituto Geográfico e Cartográfico – IGC – ou outra planta oficial adotada pela Prefeitura Municipal, desde que seja uma carta planialtimétrica.

E. 5 Memorial Descritivo e Justificativo do Empreendimento (**Anexo 9**), 1 (uma) via;

E. 6 Projeto Urbanístico (**Anexo 10**), 1 (uma) via.

Deve ser apresentado através de plantas carimbadas pela Prefeitura Municipal, vinculadas à Certidão de Conformidade, ou, para os casos de Conjuntos Habitacionais e Condomínios, deve estar vinculada à Certidão de Aprovação ou ao Alvará de Execução do Empreendimento.

Solicita-se ao interessado juntar, também, um CD - *compact disc*, contendo os arquivos digitais da implantação urbanística do empreendimento, em desenhos georreferenciados (.dwg). Esses arquivos digitais auxiliarão na atualização e monitoramento da expansão urbana das Regiões Metropolitanas do Estado.

E. 7 Certidão de Conformidade da Prefeitura (**Anexo 8**), - 1 (uma) via ou cópia do projeto pré-aprovado, para os casos de loteamentos e desmembramentos ou, para os casos de Conjuntos Habitacionais e Condomínios, deve-se apresentar a Certidão de Aprovação, ou Alvará de Execução do Empreendimento.

Obs.: Excetuando-se a Carta do SCM – Sistema Cartográfico Metropolitano, adquirida na própria Emplasa, os outros documentos poderão ser entregues em cópias simples, sem autenticação de Cartório.

As novas regiões metropolitanas compreendem os seguintes municípios:

Região Metropolitana da Baixada Santista:

1. Bertioga
2. Cubatão
3. Guarujá
4. Itanhaém
5. Mongaguá
6. Peruíbe
7. Praia Grande
8. Santos
9. São Vicente

Manual de Orientação

Região Metropolitana de Campinas:

1. Americana
2. Arthur Nogueira
3. Campinas
4. Cosmópolis
5. Engenheiro Coelho
6. Holambra
7. Hortolândia
8. Indaiatuba
9. Itatiba
10. Jaguariúna
11. Monte Mor
12. Nova Odessa
13. Paulínia
14. Pedreira
15. Santa Bárbara d'oeste
16. Santo Antônio de Posse
17. Sumaré
18. Valinhos
19. Vinhedo

Região Metropolitana de São Paulo:

1. Arujá
2. Barueri
3. Biritiba Mirim
4. Caieiras
5. Cajamar
6. Carapicuíba
7. Cotia
8. Diadema
9. Embu das Artes
10. Embu-Guaçu
11. Ferraz de Vasconcelos
12. Francisco Morato
13. Franco da Rocha
14. Guararema
15. Guarulhos
16. Itapecerica da Serra
17. Itapevi

18. Itaquaquecetuba
19. Jandira
20. Juquitiba
21. Mairiporã
22. Mauá
23. Mogi das Cruzes
24. Osasco
25. Pirapora do Bom Jesus
26. Poá
27. Ribeirão Pires
28. Rio Grande da Serra
29. Salesópolis
30. Santa Isabel
31. Santana de Parnaíba
32. Santo André
33. São Bernardo do Campo
34. São Caetano do Sul
35. São Lourenço da Serra
36. São Paulo
37. Suzano
38. Taboão da Serra
39. Vargem Grande Paulista

F. DAEE – Departamento de Águas e Energia Elétrica

Atenção: O DAEE utiliza **formulários denominados como anexos**, na Portaria DAEE 717/96. **Não confundir** com a numeração dos anexos deste Manual.

F. 1 Cópia do Requerimento (**Anexo 1**) - 1 (uma) via.

F. 2 Cópia da Procuração, quando necessária (**Anexo 3**) - 1 (uma) via;

F. 3 Planta de Localização (**Anexo 7**) - 1 (uma) via;

F. 4 Cópia do Projeto Urbanístico (**Anexo 10**) - 2 (duas) vias;

F. 5 Cópia do CPF e do RG para Pessoa Física, ou do CNPJ para Pessoa Jurídica, 1 (uma) via;

F. 6 Nos casos de Captações, Lançamentos de Efluentes e Interferências nos corpos d'água superficiais e subterrâneos, apresentar:

- 2 (duas) vias originais do **Anexo 26** (Denominado Anexo I da Portaria DAEE 717/96);

Manual de Orientação

- 1 (uma) cópia do comprovante de pagamento da taxa de Implantação de Empreendimento (20 Ufesp);

- 2 (duas) vias do cronograma físico de implantação;

- 1 (uma) cópia da ART do responsável técnico.

F. 7 Nos casos de captações superficiais e subterrâneas, ou de lançamentos de efluentes, apresentar:

- 2 (duas) vias originais do **Anexo 27** (Denominado Anexo II da Portaria DAEE 717/96);

- 1 (uma) cópia da ART do responsável Técnico.

F. 8 Nos casos de Poços Tubulares profundos a serem instalados, apresentar:

- 2 (duas) vias originais do **Anexo 28** (Denominado Anexo III da Portaria DAEE 717/96);

- 2 (duas) vias originais do **Anexo 39** (Denominado Anexo IV da Portaria DAEE 717/96);

- 2 (duas) vias originais do **Anexo 30** (Denominado Anexo V da Portaria DAEE 717/96);

- 1 (uma) cópia do comprovante de pagamento da taxa de Licença de Execução de Poço Tubular Profundo (10 Ufesp);

- 1 (uma) cópia da ART do responsável pelo projeto;

- Atender, também, ao disposto nos artigos 3º e 4º da Resolução SES/SERHS/SMA nº 3, de 21/06/2006.

F. 9 Nos casos de poços tubulares profundos já existentes, apresentar:

- 2 (duas) vias originais do **Anexo 31** (Denominado Anexo VI da Portaria DAEE 717/96);

- 2 (duas) vias originais do **Anexo 32** (Denominado Anexo VII da Portaria DAEE 717/96);

- 2 (duas) vias originais do **Anexo 33** (Denominado Anexo IX da Portaria DAEE 717/96);

- 1 (uma) cópia do comprovante de pagamento da taxa de Captação de Água Subterrânea (20 Ufesp);

- 1 (uma) cópia da ART do responsável pelos requerimentos;

- 1 (uma) via original da análise físico-química-bacteriológica de acordo com a Portaria 518/2004 do Ministério da Saúde;

- Atender, também, ao disposto nos artigos 3º e 4º, e Inciso I do artigo 7º da Resolução SES/SERHS/SMA nº 3 de 21/06/2006.

F. 10 Nos casos de interferências (Barramentos, Canalizações e Travessias) a serem instaladas nos corpos d'água superficiais, apresentar:

- 2 (duas) vias originais do **Anexo 34** (Denominado Instrução Técnica DAEE/DPO nº 03, de 30/07/2007);

- 1 (uma) cópia da ART do responsável pelos estudos.

F. 11 Nos casos de interferências já instaladas nos corpos d'água superficiais (Barramentos, Canalizações e Travessias existentes), apresentar:

- 2 (duas) vias originais do **Anexo 35** (Denominado Instrução Técnica DAEE/DPO nº 04, de 30/07/2007);

- 1 (uma) cópia da ART do responsável pelos estudos.

F. 12 Nos casos de serviços de Desassoreamento e de Limpeza de Margens, apresentar:

- 2 (duas) vias originais do **Anexo 36** (Denominado Anexo XIV da Portaria DAEE 717/96);

- 1 (uma) cópia da ART do responsável técnico;

- 2 (duas) vias da planta da área de intervenção;

- 1 (uma) cópia do documento de posse ou de cessão de uso das áreas de bota fora;

- 1 (uma) cópia do comprovante de pagamento da taxa respectiva (5 Ufesp).

F. 13 Nos casos de Serviços e Obras de Proteção de Leito, apresentar:

- 2 (duas) vias originais do **Anexo 37** (Denominado Anexo XVI da Portaria DAEE 717/96);

- 1 (uma) cópia da ART do responsável técnico;

- 2 (duas) vias da planta do trecho a ser protegido, com seções transversais, indicação de cotas, locação das obras e serviços previstos e indicação dos proprietários ribeirinhos;

- 1 (uma) cópia do documento de posse ou de cessão de uso das áreas envolvidas;

- 1 (uma) cópia do comprovante de pagamento da taxa respectiva (10 Ufesp).

Obs.: Os formulários de Outorga (denominados de Anexos da Portaria DAEE 717/96) estão disponíveis no site do DAEE, através do endereço www.daei.sp.gov.br, no link Serviços – opção: Outorga/Fiscalização/formulários.

Os formulários de Instrução Técnica estão no mesmo link, no subtópico “O que é necessário?”

Manual de Orientação

5. Quadros-síntese

5. 1 Documentação Geral / Órgãos

DOCUMENTOS	Gaprohab	SH	Cetesb	Sabesp	Emplasa	DAEE
Requerimento (Anexo 1)	1 via	1 via	1 via	2 vias ¹	1 via	1 via
Declaração (Anexo 2)	1 via	1 via	1 via	2 vias ¹		
Procuração (Anexo 3)		1 via	1 via	2 vias ¹	1 via	1 via
Requerimento de Reabertura (Anexo 4)	1 via	1 via	1 via	2 vias ¹	1 via	1 via
Procuração por Instrumento Público	1 via					
Ato constitutivo da pessoa jurídica, proprietária do imóvel (Anexo 5)	1 via					
Certidão de Matrícula ou Transcrição do Imóvel (Anexo 6)	1 via	1 via		1 via	1 via	
Cópia da Certidão Vintenária de Matrícula ou Transcrição do Imóvel			1 via			
Planta de localização (Anexo 7)		1 via	1 via	1 via	1 via	1 via
Cópia da Certidão de Conformidade da Prefeitura Municipal (Anexo 8)	1 via	1 via	1 via	1 via	1 via	
Documento contendo o exame e manifestação técnica do órgão ambiental municipal, conforme artigo 5º da Resolução SMA-022/09 e parágrafo único da Resolução Conama 237/97, relativo aos impactos ambientais do empreendimento ou atividade			1 via	1 via		
Memorial descritivo e justificado do empreendimento (Anexo 9)	1 via	1 via	1 via		1 via	
Projeto Urbanístico, em plantas carimbadas pela Prefeitura Municipal (Anexo 10)	1 via	2 vias	2 vias	2 vias ¹	1 via	2 vias
Lvantamento Planialtimétrico (Anexo 11)		1 via	1 via	1 via		
Projeto de Terraplenagem (Anexo 12)		1 via	1 via	1 via		
Projeto de Drenagem (Anexo 13)		1 via	1 via			
Carta de Diretrizes do Órgão responsável pelos Sistemas de Abastecimento de Água e de Coleta de Esgotos no Município (Anexo 14)			1 via	2 vias		
Projeto do Sistema de Tratamento de Esgotos (Anexo 15)			1 via ²	1 via		
Projeto do Sistema de Abastecimento de Água (Anexo 17)			1 via ²	1 via		
Projeto do Sistema de Coleta e Afastamento de Esgoto Sanitário (Anexo 18)			1 via, só em APM	1 via		
Laudo de caracterização da Vegetação presente na área (Anexo 19)			1 via			
Planta Urbanística Ambiental (Anexo 20)			3 vias			

Projeto de Revegetação /Implantação das Áreas Verdes (Anexo 21)			1 via		
Projeto de Arborização dos Sistemas de Lazer e dos Passeios Públicos (Anexo 22)			2 via		
Impresso denominado “Solicitação de” para Parecer Técnico Graprohab			1 via		
Cópia do comprovante de pagamento do preço de análise de Parecer Técnico			1 via		
Impresso denominado “Solicitação de” para supressão de vegetação nativa, corte de árvores nativas isoladas ou intervenção em APP, quando previstas no projeto submetido à análise acompanhada do comprovante de pagamento.			1 via		
Cópia do comprovante de pagamento do preço para expedição de Autorização para supressão de vegetação, corte de árvores isoladas ou intervenção em APP			1 via		
Impresso denominados “Solicitação de “ para empreendimentos em APM na RMSP			1 via		
Cópia do comprovante de pagamento do preço de análise – APM			1 via		
Fotografia aérea ou imagem da gleba a ser loteada		1 via	1 via	1 via	1 via
Cópia das ART’s recolhidas para cada um dos projetos, laudos e relatórios técnicos apresentados.		1 via	1 via	1 via	2 vias
Requerimento de Outorga de Autorização de Implantação de Empreendimento (Anexo 26) e cronograma físico de implantação.			1 via		2 vias
EVI – Estudo de Viabilidade de Implantação (Anexo 27)					2 vias
Requerimento de Outorga de Licença de Execução de Poço Tubular Profundo (Anexo 28)					2 vias
Avaliação Hidrogeológica Preliminar (Anexo 29)					2 vias
Projeto de Poço Tubular Profundo (Anexo 30)					2 vias
Requerimento de Outorga para Captação de Água Subterrânea (Anexo 31) e 1 (uma) via original da análise físico-química-bacteriológica (Portaria 518/04 – Ministério da Saúde)					2 vias
SIDAS – Sistema de Informação de Águas Subterrâneas (Anexo 32)					2 vias
RAE – Relatório de Avaliação de Eficiência do Uso de Recursos Hídricos (Anexo 33)					2 vias
Estudos Técnicos para Implantação de Obras Hidráulicas (Anexo 34)					2 vias
Estudos Técnicos para Regularização de Obras Hidráulicas Existentes (Anexo 35)					2 vias

Manual de Orientação

Requerimento de Outorga de Desassoreamento ou de limpeza de margem (Anexo 36); planta da área a ser desassoreada; documento de posse ou cessão de uso das áreas de botafora.					2 vias
Requerimento de Outorga de Obra ou Serviço de Proteção de Leito (Anexo 37); planta do trecho a ser protegido; documento de posse.					2 vias
Cópia do comprovante de pagamento dos emolumentos de outorga (Portaria DAEE 717/96), conforme (Anexo 25).					1 via
Cópia do RG e do CPF (pf), ou do CNPJ (pj), do empreendedor.					1 via

1 - Pastas separadas para água e esgoto: uma via para cada.

2 - Apresentação em caso específico.

5.2 Documentação Adicional / Órgãos – Para casos especiais

DOCUMENTOS	Cetesb	Sabesp
Documento expedido pela Prefeitura Municipal que ateste a vinculação do projeto de Habitação de Interesse Social-HIS exclusivamente ao(s) Programa(s) de Recuperação de Interesse Social-PRIS, para empreendimentos de HIS situados em Área de Proteção e Recuperação aos Mananciais-APRM	1 via	
Laudo de Caracterização da Fauna Silvestre, no caso de necessidade de supressão de vegetação nativa em estágio médio de regeneração, nos domínios da mata atlântica ou em qualquer estágio nos domínios do cerrado;	1 via	
Licença Ambiental Prévia, nos casos sujeitos à Avaliação de Impacto Ambiental, bem como toda documentação que comprove o cumprimento das condicionantes e exigências estabelecidas no anexo da Licença.	1 via	
Cópia do Documento de Arrecadação da Sabesp, quitado, referente à análise de Projeto		2 vias
Parecer Preliminar para o Graprohab em APM, emitido pela Cetesb, no caso de empreendimento localizado em Área de Proteção aos Mananciais da Grande São Paulo;	1 via	
Declaração do empreendedor indicando se o empreendimento encontra-se localizado em Área de Proteção Ambiental (APA) ou em zona de amortecimento de Unidade de Conservação (UC)	1 via	
Anuência prévia do Condephaat ou IPHAN quando localizado no interior de áreas tombadas pelo Órgão estadual ou federal.	1 via	
Anuência da Concessionária ou Permissionária, para os casos de empreendimentos habitacionais que pretendam se implantar próximos de Rodovias, cujos projetos de drenagem impliquem em lançamentos de águas pluviais na faixa de domínio das mesmas	1 via	
Anuência prévia do Gestor da represa hidrelétrica ou de abastecimento público, quando localizado nas margens das mesmas.	1 via	
Projeto da Estação Elevatória de Esgotos, quando prevista	1 via	

5.2.1 Documentação - Municípios não operados pela Sabesp

DOCUMENTOS	CETESB
Projeto da rede interna de abastecimento de água e sua interligação ao sistema público existente, devidamente aprovado por responsável técnico habilitado, do órgão responsável pelo sistema no município.	1 via
Projeto da rede interna coletora de esgotos e sua interligação ao sistema público existente, devidamente aprovado por responsável técnico habilitado, do órgão responsável pelo sistema no município.	1 via

5.2.2 Documentos Complementares - Sistema Isolado de Abastecimento de Água

DOCUMENTOS	CETESB
Projeto completo do sistema de abastecimento de água, constituído de captação, adução, tratamento, reservação e rede de distribuição, devidamente aprovado por responsável técnico do órgão competente no município (Dispensado nos municípios operados pela Sabesp, a qual caberá a análise e aprovação do projeto).	1 via
Cópia da ART recolhida referente ao Projeto do Sistema de Abastecimento de Água	1 via
Declaração expressa onde conste claramente o compromisso do responsável pela implantação, operação e manutenção do sistema isolado de abastecimento, até que seja transferida formalmente.	1 via

5.2.3 Documentos complementares - Sistema Isolado de Coleta, Tratamento e Disposição de Esgotos

DOCUMENTOS	CETESB
Projeto Completo do Sistema de Tratamento de Esgotos e disposição adotado (Anexo 15).	1 via
Projeto Completo da Rede Coletora de Esgotos, devidamente aprovado por responsável técnico habilitado, do órgão competente do município (Dispensado nos municípios operados pela Sabesp, a qual caberá a análise e aprovação do projeto)	1 via
Projeto da Estação Elevatória de Esgotos, quando prevista	1 via
Declaração expressa onde conste claramente a responsabilidade pela implantação, operação e manutenção do sistema de tratamento e disposição de esgotos, até que seja transferida formalmente esta responsabilidade.	1 via
Cópia da ART recolhida referente ao Projeto do Sistema de Tratamento e disposição de Esgotos.	1 via

Manual de Orientação

5.2.4 Documentos complementares - Tratamento e Disposição de Esgotos Individuais para cada lote

DOCUMENTOS	CETESB
Projeto Completo (memoriais de cálculo e desenhos) do Tanque Séptico, de acordo com a NBR 7.229/93 da ABNT, e do Sistema de Tratamento Complementar e Disposição Final de Efluentes, de acordo com a NBR 13.969/97 da ABNT.	1 via
Relatório da execução de testes de infiltração, de acordo com a NBR 13.969/97 da ABNT e determinação do nível do lençol freático (Anexo 16).	1 via
Cópia da ART recolhida referente ao relatório da execução dos testes de infiltração e determinação do nível do lençol freático e ao Projeto de Sistema e Tratamento e Disposição de Esgotos.	1 via
Localização dos Tanques Sépticos e das alternativas de tratamento complementar e de disposição de efluentes em planta do empreendimento, observando, se for o caso, a distância mínima de 30 metros entre qualquer poço freático e qualquer sumidouro e/ou vala de infiltração.	1 via

6. Anexos

Anexo 1 – Modelos de Requerimento

a) Pessoa Física

Redigido em formulário próprio, sem rasuras, indicando todos os proprietários e suas assinaturas, ou a do procurador nomeado.

Nome _____, RG nº _____, CPF nº _____, residente e domiciliado em _____, Estado _____, à Rua (Av.) _____, CEP _____, telefone _____, nos termos do Decreto nº 52.053, de 13 de agosto de 2007, requer a expedição do CERTIFICADO DE APROVAÇÃO do projeto referente ao empreendimento de (loteamento, conjunto habitacional ou condomínio):

Denominação: LOTEAMENTO (OU) CONJUNTO HABITACIONAL)

_____ Localização: (Rua-Av.) _____

Bairro: _____ no Município de _____, objeto da matrícula nº _____ do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de _____.

A documentação anexa atende à legislação vigente e deverá ser encaminhada, no âmbito de sua competência, aos seguintes órgãos e empresas: (relacionar)

Nestes Termos,

Pede Deferimento

_____, de _____ de _____

Assinatura do(s) Proprietário(s) ou seu(s) procurador(es)

Ao
Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais
Graprohab
Rua Boa Vista, 170 14ºandar bloco 3 - Centro
São Paulo - SP

Obs.:

1. O imóvel deve estar registrado (matrícula ou transcrição) em nome do(s) proprietário(s), podendo, no caso de projeto de condomínio estar registrado em nome do compromissário.
2. Se houver retificação administrativa do imóvel perante o SRI, juntar cópia do requerimento, do memorial descritivo e do protocolo respectivo.
3. Havendo divergência entre a descrição constante na matrícula ou transcrição do imóvel e a do projeto, o interessado deverá ESCLARECER se está ou se irá providenciar a retificação administrativa ou judicial de área.

b) Pessoa Jurídica

(Empresa) _____ situada
à Rua (Av.) _____ Município _____ Estado ___, CEP
_____, Telefone _____, por seu(s) representante(s) legal (ais) _____
_____, RG nº _____, CPF nº _____ residente(s) à Rua (Av.)
_____, Município _____, Estado ___, CEP _____,
Telefone _____, nos termos do Decreto nº 52.053, de 13 de agosto de 2007, requer a
expedição do CERTIFICADO DE APROVAÇÃO do projeto referente ao empreendimento
(loteamento, conjunto habitacional ou condomínio):

Denominação: (loteamento, conjunto habitacional ou condomínio): _____

Localização: (Rua-Av.) _____ Bairro: _____
no Município de _____, objeto da matrícula nº _____ do Cartório de
Registro de Imóveis da Comarca de _____.

A documentação anexa atende à legislação vigente e deverá ser encaminhada, no âmbito
de sua competência, aos seguintes órgãos e empresas: (relacionar)

Nestes Termos,
Pede Deferimento

_____, ____ de ____ de ____

Assinatura do(s) representante(s) legal(ais) da Pessoa Jurídica Proprietária
ou de seu(s) procurador(es) nomeado(s)

Ao
Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais
Graprohab
Rua Boa Vista, nº 170 14º andar - Centro
São Paulo - SP

Manual de Orientação

Obs.: No caso de pessoa jurídica, a sua representação no Requerimento deverá ser feita por quem tiver poderes para tanto, de acordo com seus atos constitutivos e alterações posteriores. A comprovação de tais poderes se fará pela juntada da documentação relacionada no **Anexo 5**.

No caso do imóvel não estar registrado em nome do (s) interessado(s), “Se houver retificação administrativa perante o CRI, juntar cópia do requerimento do memorial descritivo e do protocolo respectivo”.

Requerimento (Anexo 1) – uma via;

Obs.:

1. O imóvel deve estar registrado (matrícula ou transcrição) em nome do(s) proprietário(s), podendo, no caso de projeto de condomínio estar registrado em nome do compromissário.
2. Se houver retificação administrativa do imóvel perante o SRI, juntar cópia do requerimento, do memorial descritivo e do protocolo respectivo.
3. Havendo divergência entre a descrição constante na matrícula ou transcrição do imóvel e a do projeto, o interessado deverá ESCLARECER se está ou se irá providenciar a retificação administrativa ou judicial de área.

c) Dispensa de Análise - Condomínio

PROPRIETÁRIO (pessoa física ou jurídica), endereço, CEP, telefone pra contato, dados do procurador quando houver, SOLICITA DISPENSA DE ANÁLISE DO GRAPROHAB nos termos do Decreto N.º 52.053 de 13/08/2007, para o Projeto de Implantação do empreendimento sob a forma de CONDOMÍNIO, de acordo com a Lei Federal N.º 4.591 de 16/12/1964, com a documentação e características a seguir elencadas:

Denominação:

- Localização (rua/ número/ bairro/ cidade):
- Área da Gleba (m2):
- Número de Unidades (total):
- Matrícula do Imóvel (n.º/CRI):
- Documento de comprovação de existência de rede de Água/Esgoto nº:
- Projeto Aprovado Pela Prefeitura Municipal em (data):

Nestes Termos,
Pede Deferimento.

Data:

Assinatura do(s) representante(s) legal(ais) da Pessoa Física/ Jurídica Proprietária
ou de seu(s) procurador(es) nomeado(s)

Obs.: Quem assinar o Requerimento em nome de Pessoa Jurídica deverá fazer constar a sua identificação. No caso de terceiros, apresentar também a procuração.

d) Dispensa de Análise - Desmembramento

PROPRIETÁRIO (pessoa física ou jurídica), endereço, CEP, telefone pra contato, dados do procurador quando houver, SOLICITA DISPENSA DE ANÁLISE DO GRAPROHAB nos termos do Decreto N.º 52.053 de 13/08/2007, para o Projeto de DESMEMBRAMENTO, com a documentação e características a seguir elencadas:

- Denominação:
- Localização (rua/ número/ bairro/ cidade):
- Área da Gleba (m²):
- Número de Unidades (total):
- Matrícula do Imóvel (n.º/CRI):
- Documento de comprovação de existência de rede de Água/Esgoto nº:
- Projeto Aprovado Pela Prefeitura Municipal em (data):

Nestes Termos,
Pede Deferimento.
Data:

Assinatura do(s) representante(s) legal(ais) da Pessoa Física/ Jurídica Proprietária
ou de seu(s) procurador(es) nomeado(s)

Obs: Quem assinar o Requerimento em nome de Pessoa Jurídica deverá fazer constar a sua identificação. No caso de terceiros, apresentar também a procuração.

Anexo 2 – Modelos de Declaração

Conforme o caso, elaborar Declaração adotando um dos seguintes modelos. Em qualquer caso, a Declaração deverá ser feita em nome do(s) proprietário(s) e assinada por este(s), ou pelo(s) seu(s) procurador(es) designado(s).

Modelo A

Declaro, sob as penas da lei, não existir nenhum requerimento para aprovação de (loteamento, conjunto habitacional ou condomínio), junto ao Graprohab, anterior a esta data, referente ao imóvel situado à (Rua-Av.) _____ no Município de _____ nº objeto da matrícula nº _____ do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de _____.

_____, ____ de ____ de ____

Assinatura proprietário(s) ou de seu(s) procurador(es)

Manual de Orientação

Modelo B

Declaro que o presente projeto refere-se ao imóvel situado à (Rua-Av) _____ no Município de _____, objeto da matrícula nº _____ do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de _____, e que tramitou anteriormente junto ao Graprohab, sob o protocolo nº _____.

_____, ____ de ____ de _____

Assinatura proprietário(s) ou de seu(s) procurador(es)

Modelo C

Solicito o cancelamento, e devolvo, nesta data, o Certificado Graprohab nº _____, emitido em ____/____/, oriundo do protocolo nº _____, em virtude de novo projeto sobre a mesma área, que se descreve na matrícula nº _____ do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de _____.

_____, ____ de ____ de _____

Assinatura proprietário(s) ou de seu(s) procurador(es)

Anexo 3 – Modelos de Procuração

a) Pessoa Física

Pelo presente instrumento particular, _____, RG nº _____ e CPF nº _____, residente(s) à Rua (Av.) _____, nº _____, bairro _____, Município _____, Estado _____ CEP _____, Telefone _____ proprietário(s) do empreendimento abaixo mencionado, nomeia(m) e constitui(em) seu(s) bastante procurador(es) _____, RG nº _____, CPF nº _____ residente à Rua (Av.) _____, nº _____, bairro _____, Município _____, Estado _____, CEP _____, Telefone _____, com poderes para representá-lo(s) junto ao Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais – Graprohab – para requerer a aprovação do projeto, acompanhar o processo administrativo e retirar o Certificado de Aprovação do empreendimento (loteamento, conjunto habitacional ou condomínio): denominado _____, localizado à Rua (Av.) _____, nº _____, bairro _____, Município de _____.

_____, ____ de ____ de _____

Assinatura do(s) Proprietário(s) do Empreendimento

Obs.: No caso de pessoa física, a Procuração deve ser outorgada por todos os proprietários ou representante legal.

Para assinatura do termo de compromisso, o proprietário poderá ser representado por meio de procuração publica.

b) Pessoa Jurídica

Pelo presente instrumento particular, (Empresa) _____, situada à (Rua-Av.) _____ Município _____ Estado ____, CEP _____, Telefone _____, por seu(s) representante(s) legal(ais) _____, RG nº _____, CPF nº _____ residente(s) à Rua (Av.) _____, Município _____, Estado _____, CEP _____, Telefone _____, proprietária do empreendimento abaixo mencionado, nomeia e constitui seu(s) bastante procurado(res) _____, RG nº _____, CPF nº _____ residente à Rua (Av.) _____, nº _____, bairro _____, Município _____, Estado _____, CEP _____, Telefone _____, com poderes para representá-lo(s) junto ao Grupo de Análise e aprovação de Projetos Habitacionais

– Graprohab – para requerer a aprovação do projeto, acompanhar o processo administrativo e retirar o Certificado de Aprovação do empreendimento (loteamento, conjunto habitacional ou condomínio) denominado _____, localizado à Rua (Av.) _____, nº _____, bairro _____, Município de _____, _____, ____ de _____ de _____

Assinatura do(s) Proprietário(s) do Empreendimento

Obs.: No caso de pessoa jurídica, a sua representação no Requerimento deverá ser feita por quem tiver poderes para tanto, de acordo com seus atos constitutivos e alterações posteriores. A comprovação de tais poderes se fará pela juntada da documentação relacionada no Anexo 5.

Para assinatura do termo de compromisso, o proprietário poderá ser representado por meio de procuração publica.

Manual de Orientação

Anexo 4 – Requerimento de Reabertura

Redigido em formulário próprio, sem rasuras, indicando todos os proprietários e suas assinaturas, ou a do procurador nomeado.

a) Pessoa Física

Ao

Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais
Graprohab
Rua Boa Vista, nº 170 14º andar - Centro
São Paulo - SP

(Nome) _____, RG nº _____, CPF nº _____, residente e domiciliado à Rua (Av.) _____, no Município de _____, Estado _____, CEP _____, telefone _____, requer a reabertura do protocolo nº _____, referente ao empreendimento na modalidade de (loteamento, conjunto habitacional ou condomínio): _____ denominado _____, localizado (Rua-Av.) _____, Bairro _____, no Município de _____, objeto da matrícula nº _____ do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de _____, em razão do voto de indeferimento proferido por _____ (indicar o nome do(s) órgão(s) do Colegiado). Nesta oportunidade, junto a documentação necessária para a análise, que deverá ser encaminhada ao(s) seguinte(s) órgão(s): _____

Nestes termos,
Pede Deferimento.

_____, ____ de _____ de _____

Proprietário(s) ou seu(s) procurador(es)

b) Pessoa Jurídica

Ao
Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais
Graprohab
Rua Boa Vista, nº 170 14º andar - Centro
São Paulo – SP

(Empresa) _____, situada à Rua (Av.) _____, no Município de _____, Estado _____, CEP _____, telefone _____, por seu(s) representante(s) legal(is) _____, RG nº _____, CPF nº _____, residentes à Rua (Av.) _____ Município _____, Estado _____, CEP _____, telefone _____, requer a reabertura do protocolo nº _____, referente ao empreendimento na modalidade de (loteamento, conjunto habitacional ou condomínio): _____ denominado _____, localizado (Rua-Av.) _____, Bairro _____, no Município de _____, objeto da matrícula nº _____ do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de _____, em razão do voto de indeferimento proferido por _____ (indicar o nome do(s) órgão(s) do Colegiado). Nesta oportunidade, junto a documentação necessária para a análise, que deverá ser encaminhada ao(s) seguinte(s) órgão(s): _____

Nestes termos,
Pede Deferimento.

_____, ____ de _____ de _____.

Proprietário(s) ou seu(s) procurador(es)

Obs.: A representação da pessoa jurídica deverá ser feita por quem tiver poderes para tanto, de acordo com seus atos constitutivos e alterações posteriores. A comprovação de tais poderes se fará pela juntada da documentação relacionada no Anexo 5.

Anexo 5 – Ato Constitutivo da Pessoa Jurídica

O ato constitutivo e as alterações contratuais posteriores da pessoa jurídica proprietária do imóvel devem estar registrados no competente Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas, ou na Junta Comercial, e devem conter cláusula de representação societária. Para efeito do Graprohab deverá ser apresentada em 1 (uma) via, conforme o caso:

1. Tratando-se de sociedade limitada, ou sociedade comercial, ou sociedade civil, Certidão de Breve Relato expedida pela Junta Comercial. Em São Paulo, pode ser, também, obtida no Poupa Tempo.
2. Tratando-se de sociedade anônima, anexar ao protocolo a Ata da AGO – Assembleia Geral Ordinária de eleição do atual Conselho de Administração e a Ata do Conselho de Eleição da atual Diretoria.

Anexo 6 – Certidão da Matrícula ou Transcrição do Imóvel

A Certidão de Propriedade, atualizada de no máximo 90 (noventa) dias, relativa à Matrícula ou à Transcrição do imóvel objeto do projeto, deverá ser emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente. Na referida matrícula ou transcrição, deverá constar a descrição do imóvel objeto do empreendimento.

Manual de Orientação

Anexo 7 – Planta de Localização e imagem de satélite

Para empreendimentos localizados na região metropolitana de São Paulo, deverá ser apresentada planta do Sistema Cartográfico Metropolitano - SCM (cópia heliográfica), em escala 1:10.000. Essa planta poderá ser adquirida na Emplasa.

Para empreendimentos localizados fora da região metropolitana de São Paulo, deverá ser apresentada planta do Plano Cartográfico do Estado de São Paulo (cópia heliográfica), em escala 1:10.000.

Nos casos de empreendimentos localizados nas regiões metropolitanas da Baixada Santista e de Campinas, o interessado deverá anexar folha do Instituto Geográfico e Cartográfico – IGC – ou outra planta oficial adotada pela Prefeitura Municipal, desde que seja uma carta planialtimétrica.

Essa planta poderá ser adquirida na Prefeitura da cidade onde o mesmo se localiza, ou no IGC – Instituto Geográfico e Cartográfico – (Secretaria do Planejamento do Estado).

Não existindo planta oficial da Emplasa ou do IGC, poderá ser apresentada planta (em outra escala), elaborada preferencialmente pelo Município, desde 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.

Obs.: a) A localização deverá ser exata no que se refere à posição e distância em relação ao sistema viário, cursos d'água e topografia existentes.

Na planta de localização, a ser encaminhada para a Cetesb, deverão ser identificadas as principais fontes de poluição ambiental, tais como, indústrias, aterros sanitários, lixões, estações de tratamento de esgotos, estações elevatórias de esgotos, minerações etc. até uma distância de 500 metros dos limites da área do empreendimento. Nesta planta deverão ser indicados, também, os principais acessos para tornar possível a vistoria ao local.

A **imagem de satélite** deverá conter a delimitação do perímetro da gleba onde se pretende implantar o empreendimento.

Anexo 8 – Modelos de Certidão de Conformidade da Prefeitura

A) Loteamento

Papel timbrado da Prefeitura

Certidão de Conformidade nº.

A Prefeitura _____, representada pelo (Função: Diretor de Obras, Engenheiro, Técnico - nome) _____ certifica que o projeto de loteamento denominado _____ localizado em _____
_____, de propriedade de (nome do empreendedor) _____
_____, está de acordo com as diretrizes municipais que fixam as normas que devem ser obedecidas em relação à destinação e implantação das áreas de uso particular (lotes) e uso público (sistema viário, áreas verdes, sistemas de lazer, equipamentos comunitários e equipamentos urbanos – áreas institucionais) em loteamentos residenciais ou mistos e possui acesso(s) para via(s) oficial(is).

Certifica ainda que:

- a) a gleba se encontra em zona _____ (urbana/de expansão urbana);
- b) a gleba ____ (foi/não foi) utilizada para depósito de lixo ou de produtos que possam trazer riscos à saúde dos futuros moradores;
- c) ____ (há/não há) viabilidade de coleta regular de lixo com freqüência de ____ dias por semana;
- d) ____ (situá-se/não se situa) em área potencialmente suscetível a problemas geotécnicos, tais como erosão, instabilidade de encosta etc.;
- e) ____ (há/não há) Lei Municipal ou Plano Diretor aprovado após a edição da Lei Federal nº 9785/99 (nº e demais dados de referência: _____) que estabelece os requisitos urbanísticos para o loteamento.
- f) ____ (há/não há) Lei Municipal ou Plano Diretor aprovado (nº e demais dados de referência: _____) que exige faixa *non aedificandi* de _____ metros de cada lado, ao longo das águas correntes e dormentes, e das dutovias (art. 4º/ínciso III da Lei Federal nº 10.932/04, que alterou a Lei Federal 6.766/79) e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias.
- g) a gleba se enquadra na zona _____ (residencial/industrial/comercial/mista), conforme legislação municipal (se houver, indicar o nº e data do diploma legal).
- h) as vias projetadas do empreendimento (denominação das ruas) que não se articulam com vias oficiais (existentes ou projetadas) e que não são dotadas de balões de retorno, são necessárias para o implemento das diretrizes viárias municipais.

_____, ____ de ____ de _____

Obs.:

- 1: Esta certidão deverá ser vinculada à cópia do projeto urbanístico, apresentado por meio de alguma codificação, tal como, número da certidão, número do processo da Prefeitura etc., acompanhado de carimbo e assinatura do representante da Prefeitura. Esta vinculação deve ser localizada no “carimbo” ou “selo” das plantas (próximo à assinatura do proprietário e responsável técnico nos referidos projetos).
- 2: Caso a Prefeitura possua modelo próprio para esta Certidão, poderá ser aceita, desde que conteña todas as informações solicitadas, podendo também ser apresentada em documentos separados, conforme critérios específicos de cada órgão municipal.

Manual de Orientação

B) Condomínios

Papel timbrado da Prefeitura

Certidão de Conformidade nº.

A Prefeitura _____, representada pelo (Função: Diretor de Obras, Engenheiro, Técnico - nome) _____ certifica que o Projeto de Condomínio Residencial denominado _____ localizado em _____, de propriedade de (nome do empreendedor) _____, está de acordo com as diretrizes municipais que fixam as normas que devem ser obedecidas em relação à destinação e implantação das áreas de uso privativo e de uso comum, para condomínios residenciais.

Certifica ainda que:

- a) a gleba se encontra em zona _____ (urbana/de expansão urbana);
- b) a gleba _____ (foi/não foi) utilizada para depósito de lixo ou de produtos que possam trazer riscos à saúde dos futuros moradores;
- c) _____ (há/não há) viabilidade de coleta regular de lixo com frequência de _____ dias por semana;
- d) _____ (situa-se/não se situa) em área potencialmente suscetível a problemas geotécnicos, tais como erosão, instabilidade de encosta etc.;
- e) _____ (há/não há) Lei Municipal (de nº _____, data _____), ou Plano Diretor aprovado (nº e demais dados de referência: _____) que exige faixa non aedificandi de _____ metros de cada lado, ao longo das águas correntes e dormentes, e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias.
- f) a gleba se enquadra na zona _____ (residencial/industrial/comercial/mista), conforme legislação municipal (se houver, indicar o nº e data do diploma legal).

_____, ____ de ____ de _____

Obs.:

- 1: Esta certidão deverá ser vinculada à cópia do projeto urbanístico, apresentado por meio de alguma codificação, tal como, número da certidão, número do processo da Prefeitura etc., acompanhado de carimbo e assinatura do representante da Prefeitura. Esta vinculação deve ser localizada no “carimbo” ou “selo” das plantas (próximo à assinatura do proprietário e responsável técnico nos referidos projetos).
- 2: Caso a Prefeitura possua modelo próprio para esta Certidão, poderá ser aceita, desde que conteña todas as informações solicitadas, podendo também ser apresentada em documentos separados, conforme critérios específicos de cada órgão municipal.
- 3: O Projeto de Condomínio Residencial deve estar de acordo com as diretrizes municipais quanto às áreas de uso privado e de uso comum, tratando-se de condomínio fechado, submetido ao regime da Lei 4.591, de 10/12/1964.

C) Desmembramento

Papel timbrado da Prefeitura

Certidão de Conformidade nº.

A Prefeitura _____, representada pelo (Função: Diretor de Obras, Engenheiro, Técnico - nome) _____ certifica que o projeto de desmembramento localizado em (Rua, Avenida, Praça, etc.) _____, de propriedade de (nome do empreendedor) _____, está de acordo com as diretrizes municipais que fixam as normas que devem ser obedecidas em relação à destinação e implantação das áreas de uso particular (lotes) e uso público (áreas verdes, sistemas de lazer, equipamentos comunitários e equipamentos urbanos – áreas institucionais) em desmembramentos e possui acesso(s) para via(s) oficial(is) existente(s).

Certifica ainda que:

- a) a gleba se encontra em zona _____ (urbana/de expansão urbana);
- b) O projeto de desmembramento configura-se como a subdivisão da gleba em lotes, destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, e não implica na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;
- c) O projeto de desmembramento, para fins habitacionais, que resulta em _____ lotes, é (ou não) servido por rede de água, e de coleta de esgotos, guias e sarjetas, energia e iluminação pública;
- d) a gleba _____ (foi/não foi) utilizada para depósito de lixo ou de produtos que possam trazer riscos à saúde dos futuros moradores;
- e) _____ (há/não há) viabilidade de coleta regular de lixo com freqüência de _____ dias por semana;
- f) _____ (situa-se/não se situa) em área potencialmente suscetível a problemas geotécnicos, tais como erosão, instabilidade de encosta etc.;
- g) _____ (há/não há) Lei Municipal, aprovada após a edição da Lei Federal nº 9785/99 (de nº _____, data _____), ou Plano Diretor aprovado após a edição da Lei Federal nº 9785/79 (nº e demais dados de referência: _____) que estabelece os requisitos urbanísticos para o desmembramento.
- h) _____ (há/não há) Lei Municipal (de nº _____, data _____), ou Plano Diretor aprovado (nº e demais dados de referência: _____) que exige faixa *non aedificandi* de _____ metros de cada lado, ao longo das águas correntes e dormentes, e das dutovias (art. 4º/ínciso III da Lei Federal nº 10.932/04) e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias.
- i) a gleba se enquadra na zona _____ (residencial/industrial/comercial/mista), conforme legislação municipal (se houver, indicar o nº e data do diploma legal).

_____, ____ de ____ de ____

Manual de Orientação

Obs.:

- 1: Esta certidão deverá ser vinculada à cópia do projeto urbanístico, apresentado por meio de alguma codificação, tal como, número da certidão, número do processo da Prefeitura etc., acompanhado de carimbo e assinatura do representante da Prefeitura. Esta vinculação deve ser localizada no “carimbo” ou “selo” das plantas (próximo à assinatura do proprietário e responsável técnico nos referidos projetos).
- 2: Caso a Prefeitura possua modelo próprio para esta Certidão, poderá ser aceita, desde que conteña todas as informações solicitadas, podendo também ser apresentada em documentos separados, conforme critérios específicos de cada órgão municipal.

Anexo 9 – Memorial Descritivo e Justificativo do Empreendimento

A – Loteamentos, Desmembramentos e Conjuntos Habitacionais

I – Identificação

- Nome Oficial do Empreendimento:
- Município:
- Proprietário:
- Responsável Técnico pelo Projeto Urbanístico:
- Área da Gleba: _____ m²
- Endereço da Gleba: (rua, avenida, bairro)
- Distância aproximada do centro do Município:
- Acessos oficiais Principais:

II – Descrição da Gleba

- Áreas vulneráveis (alagadiças, aterradas, declividades acentuadas, geologicamente frágeis);
- Valor paisagístico natural (grotas, nascentes, vegetação etc.);
- Corpos d’água;
- Vales secos e linhas de drenagem natural;
- Declividades predominantes;
- Existência de rodovias, ferrovias, adutoras, interceptores/emissários, redes de transmissão de energia e respectivas faixas de domínio;
- Usos anteriores (depósito de lixo, indústria, agricultura, etc.);

III – Caracterização do Loteamento Residencial ou Desmembramento

1. Quadro - Distribuição dos lotes por tipo de uso

Natureza do Loteamento			
Lotes	Nº	Área (m ²)	%
Lotes residenciais			
Lotes comerciais			
Total			100

2. Quadro de Áreas – Loteamentos ou Desmembramentos

	Especificação	Área (m ²)	%
1	Área dos lotes (número total de lotes)		
2	Total de áreas públicas		
2.1	Sistema viário		
2.2	Áreas Institucionais (equipamentos urbanos e comunitários)		
2.3	Espaços livres de uso público		
2.3.1	Áreas verdes		
2.3.2	Sistemas de lazer		
3	Outros (especificar)		
4	Área Total Loteada		100
5	Área Remanescente (se for o caso especificar)		
6	Total da Gleba		

Obs.: Não preencher o item 2.1 quando se tratar de projeto de desmembramento.

Manual de Orientação

Conjunto Habitacional

Quando se tratar de Conjunto Habitacional em **Loteamento**, deverão ser apresentadas complementarmente, informações a respeito das áreas construídas, tais como:

nº de habitações térreas : _____

nº de blocos de edifícios: _____

nº de pavimentos: _____

- Área privativa das unidades habitacionais autônomas: _____ m²

- Área de outras edificações: (especificar) _____ m²

- Área total construída do empreendimento: _____ m²

- Área total de terreno: _____ m²

IV – Especificação do Sistema Viário

3 . Quadro – Sistema Viário

Identificação das vias (nome, nº)	Largura do leito carroçável	Largura do passeio (m)	Declividade máxima (%)	Tipo de revestimento

V – Infra-estrutura

Descrever os serviços de infraestrutura que farão parte do empreendimento bem como identificar os responsáveis pela implantação e operação dos mesmos, a saber:

- Sistema de Abastecimento de Água Potável;
- Sistema de Coleta, Afastamento, Tratamento e Disposição Final de Esgoto;
- Rede de Distribuição de Energia Elétrica (forma de fornecimento);
- Sistema de Coleta e Destinação do Lixo (periodicidade).

VI – Assinaturas

(Assinatura)
Nome do proprietário

(Assinatura)
Nome do Responsável Técnico
CREA:
ART:

B - Condomínios residenciais

I – Identificação

- Nome Oficial do Empreendimento:
- Município:
- Proprietário:
- Responsável Técnico pelo Projeto:
- Área do Terreno: _____ m²
- Endereço do Terreno: (rua, avenida, bairro)
- Distância do centro do Município:
- Acessos oficiais Principais:

II – Descrição do Terreno

- Áreas vulneráveis (alagadiças, aterradas, declividades acentuadas, geologicamente frágeis);
- Valor paisagístico natural (grotas, nascentes, vegetação etc.);
- Corpos d'água;
- Vales secos e linhas de drenagem natural;
- Declividades predominantes;
- Existência de rodovias, ferrovias, adutoras, interceptores/emissários, redes de transmissão de energia e respectivas faixas de domínio;
- Usos anteriores (depósito de lixo, indústria, agricultura, etc.);

Manual de Orientação

III – Especificação das Áreas Construídas para Condomínios

Quadro de Áreas – Condomínios

	Especificação	Área (m ²)
1	Área total de terreno	
2	Área total construída do empreendimento	
2.1	Área construída das Unidades habitacionais (nº de unidades)	
2.2	Área construída – uso comum	

Adicionar, se necessário, mais informações complementares, para a total compreensão do projeto, como, por exemplo:

Habitação:

nº de habitações térreas : _____

nº de blocos de edifícios: _____

nº de pavimentos: _____

nº de unidades habitacionais autônomas_____

IV – Infraestrutura

Descrever os serviços de infraestrutura que farão parte do empreendimento, bem como identificar os responsáveis pela implantação e operação dos mesmos, a saber:

- Sistema de Abastecimento de Água Potável;
- Sistema de Coleta, Afastamento, Tratamento e Disposição Final de Esgoto;
- Rede de Distribuição de Energia Elétrica (forma de fornecimento);
- Sistema de Coleta e Destinação do Lixo (periodicidade).

V – Assinaturas

(Assinatura)
Nome do proprietário

(Assinatura)
Nome do Responsável Técnico
CREA:
ART:

C - Desmembramentos

I – Identificação

- Nome Oficial do Empreendimento:
- Município:
- Proprietário:
- Responsável Técnico pelo Projeto Urbanístico:
- Área da Gleba: _____ m²
- Endereço da Gleba: (rua, avenida, bairro)
- Distância aproximada do centro do Município:
- Acessos oficiais Principais:

II – Descrição da Gleba

- Áreas vulneráveis (alagadiças, aterradas, declividades acentuadas, geologicamente frágeis);
- Valor paisagístico natural (grotas, nascentes, vegetação, etc.);
- Corpos d'água;
- Vales secos e linhas de drenagem natural;
- Declividades predominantes;
- Existência de rodovias, ferrovias, adutoras, interceptores/emissários, redes de transmissão de energia e respectivas faixas de domínio;
- Usos anteriores (depósito de lixo, indústria, agricultura, etc.);

Manual de Orientação

III – Caracterização do Desmembramento

1. Quadro - Distribuição dos lotes por tipo de uso

	Especificação	Área (m ²)	%
1.	Lotes ()		
2.	Áreas Públicas		
2.2	Áreas institucionais (Equip. Pùb. Com. e Urb)		
2.3	Espaços livres de uso Público		
2.3.1	Áreas Verdes/ APP		
2.3.2	Sistema de lazer		
	Total da Gleba		

IV – Assinaturas

(Assinatura)
Nome do proprietário

(Assinatura)
Nome do Responsável Técnico
CREA:
ART:
CREA:
ART:

Anexo 10 – Projeto Urbanístico

A – Loteamentos, Desmembramentos e Conjuntos Habitacionais

Para a elaboração do Projeto deverá ser observada a Lei Federal nº 6.766/79, sua alteração (Lei Federal nº 9.785/99), e os itens abaixo:

1. Projeto em escala 1:1.000, sendo aceitas outras escalas, caso necessário. O Projeto Urbanístico deverá estar vinculado à Certidão de Conformidade

da Prefeitura Municipal por meio de alguma codificação, tal como número da Certidão, número do Processo da Prefeitura, etc., acompanhado de carimbo e assinatura do representante da Prefeitura.

2. Delimitação gráfica do perímetro da área total do empreendimento, apresentando todos os dados existentes, tais como: metragens lineares das linhas do perímetro, rumos ou azimutes, quando existentes na matrícula, identificação dos nomes dos proprietários das áreas vizinhas, etc. Apresentar, também, curvas de nível de metro em metro, com determinação de cota a cada 5 metros, representação gráfica do norte magnético com data (NM) ou norte verdadeiro (NV) e identificação dos pontos de estaqueamento, a cada 20 metros, nas vias projetadas.

3. Delimitação e denominação das áreas públicas, *non aedificandi* e as correspondentes aos sistemas de lazer, áreas verdes, áreas verdes de preservação permanente, bem como as necessárias para a implantação de equipamentos públicos urbanos e equipamentos públicos comunitários.

4. Todas as áreas resultantes do projeto de parcelamento do solo, deverão confrontar com vias, tal como fixado na alínea 3 do inciso II do parágrafo único do art. 176 da Lei nº 6.015/69.

5. Indicação das faixas *non aedificandi* nos lotes onde for necessária, para obras de saneamento.

6. Indicação do sentido de escoamento das águas pluviais.

7. Indicação nos cruzamentos das vias públicas, dos raios de curvatura bem como de seu desenvolvimento.

8. Indicação das larguras das ruas e praças de retorno.

9. Indicação das ruas adjacentes que se articulam com o plano de loteamento.

Obs.: Na eventualidade do projeto urbanístico prever trecho de via projetada, que termine na linha de divisa da área do empreendimento, sem continuação por viário oficial existente ou projetado e sem a previsão de balão de retorno, será necessário verificar se o Anexo 9 (Certidão de Conformidade) contém o “item h” devidamente preenchido

Nota: Atender ao exposto no inciso IV do artigo 4º da Lei Federal nº 6.766/79, alterada pela Lei Federal nº 9785/99, que dispõe acerca da necessidade de articular as vias do loteamento com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

10. Indicação das faixas não edificáveis sob as linhas de alta tensão, adutoras, coletores de esgoto, oleodutos ou gasodutos limítrofes ou no interior

Manual de Orientação

dos empreendimentos, bem como as áreas situadas ao longo das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, determinadas pelas empresas responsáveis, desde que atendida a legislação específica (federal, estadual e municipal).

11. Indicação das porções territoriais atinentes a áreas remanescentes.

Nota:

a) Considera-se área remanescente, a porção territorial que integra a área da gleba onde deverá ser implantado o loteamento, descrita na matrícula de registro de imóveis, mas que não faz parte da área loteada.

b) Deverá constar da planta do projeto urbanístico e do memorial descritivo e justificativo do empreendimento, a seguinte observação:

“No caso de futuro parcelamento das áreas remanescentes, deverão incidir sobre as mesmas os percentuais urbanísticos previstos na Lei Federal nº 6.766/79, alterada pela lei Federal nº 9785,89, referentes à disponibilização de áreas públicas”.

12. Indicação das faixas *non aedificandi*, conforme a legislação específica (Federal, Estadual e Municipal):

• Lei Federal nº 10.932 de 03/8/04, que alterou o inciso III do artigo 4º da Lei Federal nº 6.766/79 e incluiu o parágrafo 3º ao mesmo artigo 4º:

– inciso III do artigo 4º – ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica:

Parágrafo 3º do artigo 4º – Se necessária, a reserva de faixa não edificável vinculada a dutovias, será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes.

• Lei Federal nº. 4.771/65, alterada pela Lei Federal nº. 7.803/89 – áreas de preservação permanente;

• Resoluções do Conama nº 302 e 303, de 20/03/2002;

• Lei Estadual nº 898/75 e Lei Estadual nº 1.172/76 – faixas de 1ª categoria localizada em “Área de Proteção aos Mananciais”;

• Leis Municipais - no caso de serem mais restritivas que as anteriores.

13. Indicação de tanques, reservatórios de detenção, e demais elementos construídos em alvenaria, concreto armado ou com outro material, acima ou abaixo do nível do solo, cuja concepção técnica tenha por finalidade armazenar temporariamente parte do volume de um evento de precipitação, deverão situar-se em porções territoriais do empreendimento destinadas para equipamentos públicos urbanos.

Na hipótese do elemento construtivo situar-se abaixo do nível do solo, estiver totalmente vedado ao acesso da população e ficar demonstrado, através de projeto específico, que a função do mesmo não é incompatível com a atividade de lazer e recreação, sua implantação poderá ocorrer em porções territoriais destinadas ao lazer e a recreação.

Em toda e qualquer situação proposta deverá ser encaminhado à Secretaria da Habitação detalhamento básico de tal elemento, incorporado ao projeto de drenagem, contendo minimamente a planta baixa e dois cortes (transversal e longitudinal).

Cabe à municipalidade, quando da aprovação plena do projeto do loteamento, exigir do empreendedor a apresentação de projeto detalhado do denominado tanque ou reservatório de detenção, de maneira a comprovar e assegurar a satisfatória utilização de tal dispositivo que temporariamente terá a função de retenção de águas pluviais.

14. Indicação de lagoas de detenção, que se configurem como depressões topográficas, e não como elementos construídos em alvenaria, concreto armado ou com outro material, acima ou abaixo do nível do solo, cuja concepção técnica tenha por finalidade armazenar temporariamente parte do volume de um evento de precipitação, podem ser incorporados aos espaços destinados ao lazer, recreação, áreas verdes e áreas de preservação permanente. Acrescente-se, nesse sentido, que deverá ser encaminhado à Secretaria da Habitação detalhamento básico de tal elemento, incorporado ao projeto de drenagem, contendo minimamente a planta baixa e dois cortes (transversal e longitudinal).

Cabe à Municipalidade, quando da aprovação plena do projeto do loteamento, exigir do empreendedor a apresentação de projetos detalhados das denominadas lagoas de detenção, de maneira a comprovar e assegurar a satisfatória utilização da porção territorial projetada como lazer, recreação, áreas verdes e áreas de preservação permanente uma vez que tal dispositivo temporariamente terá a função de retenção de águas pluviais.

Obs.: Os locais destinados aos acessos à equipamentos públicos urbanos, objetivando a manutenção dos mesmos, não poderão ser impermeabilizados (quando tais acessos se derem pelas áreas verdes) e deverão ser demarcados no projeto urbanístico.

15. No caso de **Conjuntos Habitacionais** que se tratarem de **Loteamentos**, deverão ser utilizados os dados referentes a Loteamentos, e constar no Projeto Urbanístico a delimitação gráfica das unidades habitacionais a construir, equipamentos urbanos e comunitários, áreas *non aedificandi* e informações complementares a respeito das áreas construídas, como, por exemplo:

Manual de Orientação

nº de habitações térreas : _____

nº de blocos de edifícios: _____

nº de pavimentos: _____

- Área das unidades habitacionais autônomas: _____ m²

- Área de outras edificações: (especificar) _____ m²

- Área total construída do empreendimento: _____ m²

- Área total de terreno: _____ m²

B - Certificados e Plantas

1. O Quadro de áreas que deverá constar nos projetos.

	Especificação	Área (m ²)	%
1	Área dos lotes (número total de lotes)		
2	Total de áreas públicas		
2.1	Sistema viário		
2.2	Áreas Institucionais (equipamentos urbanos e comunitários)		
2.3	Espaços livres de uso público		
2.3.1	Áreas verdes		
2.3.2	Sistemas de lazer		
3	Outros (especificar)		
4	Área Total Loteada		100
5	Área Remanescente (se for o caso)		
6	Total da Gleba		

C - Orientação para elaboração do Projeto Urbanístico e preenchimento do Quadro de Áreas

1. Área dos Lotes: Não serão aceitas faixas non aedificandi, correspondentes às APPs, dentro dos lotes.

2. Áreas Públicas: A somatória de áreas públicas (itens 2.1, 2.2, 2.3.1 e 2.3.2) deverá estar de acordo com a Legislação Municipal, como estabelecido na Lei Federal nº 9.785/99, que alterou a Lei Federal nº 6.766/79.

2.1 Sistema Viário: Deve adequar-se à topografia do terreno de forma a minimizar as obras de terraplanagem e evitar o assoreamento dos corpos d'água e o aparecimento de sulcos e erosão nas vertentes. A declividade das vias terá como parâmetro técnico a legislação municipal. Para declividades altas, o projeto deverá conter **justificativas no memorial descritivo** e detalhamentos técnicos suficientes para uma análise satisfatória.

2.2 Áreas Institucionais: São as áreas destinadas a **equipamentos comunitários** de educação, cultura, saúde, lazer, etc., e **equipamentos urbanos** de abastecimento de água, sistema de esgoto, energia elétrica, sistema de drenagem etc. que passarão a integrar o domínio do município (Parágrafo 2º do Artigo 4º e Parágrafo único do Artigo 5º da Lei Federal nº 6.766/79).

2.3 Espaços Livres de Uso Público:

2.3.1 Áreas Verdes: área recoberta por vegetação natural definida como área verde quando do registro do loteamento, permitido os usos previstos na resolução Conama 369/06.

Obs. A totalidade da área verde é considerada área permeável. (vide **Anexo 22**).

2.3.2 Sistemas de Lazer: São áreas previstas ao uso público, **distintas das áreas verdes**, podendo incorporar, praças, áreas impermeáveis de lazer, esporte, pomares e áreas com vegetação exótica;

3. Outros: Para especificar áreas que não as previstas nos itens 1 e 2 do Quadro de Áreas;

4. Área Total Loteada: soma dos itens 1, 2 e 3 acima;

5. Área Remanescente: quando houver área remanescente a mesma deverá atender à Legislação Municipal competente;

6. Área Total da Gleba: total da área constante do Projeto, que deverá ser a soma dos itens 4 e 5 acima.

Manual de Orientação

D - Condomínios Residenciais

Projeto: Para a sua elaboração deverá ser observada a Lei Federal nº 4.591/64 e suas alterações, e os itens abaixo:

1. Projeto vinculado à Certidão de Conformidade da Prefeitura Municipal ou Projeto aprovado ou pré-aprovado pela Prefeitura Municipal, com carimbo e assinatura (vide o Anexo 9).

2. Para a elaboração de Projeto de Condomínio deverá haver delimitação gráfica das áreas de uso privativo (em linha tracejada), das unidades habitacionais, das áreas de uso comum, das vias de circulação interna, áreas non aedificandi e demais itens verificados neste Anexo 11, compatíveis com o Projeto de Condomínio.

3. O Quadro de Áreas, a seguir, deverá ser parte integrante do Projeto, devendo também ser idêntico ao constante no memorial descritivo.

Quadro de Áreas – Condomínios

	Especificação	Área (m ²)
1	Área total de terreno	
2	Área total construída do empreendimento	
2.1	Área construída das Unidades habitacionais (nº de unidades)	
2.2	Área construída – uso comum	

Adicionar, se necessário, mais informações complementares, para a total compreensão do projeto, como, por exemplo:

Habitação:

nº de habitações térreas : _____

nº de blocos de edifícios: _____

nº de pavimentos: _____

nº de unidades habitacionais autônomas _____

Memoriais: Para a sua elaboração, deverá ser observada a Lei Federal nº 4.591/64 e suas alterações.

E - Desmembramento

Para a elaboração do Projeto deverá ser observada a Lei Federal nº 6.766/79, sua alteração (Lei Federal nº 9.785/99), e os itens abaixo:

1. Projeto em escala 1:1.000, sendo aceitas outras escalas, caso necessário. O Projeto de Desmembramento deverá estar vinculado à Certidão de Conformidade da Prefeitura Municipal por meio de alguma codificação, tal como número da Certidão, número do Processo da Prefeitura etc. acompanhado de carimbo e assinatura do representante da Prefeitura.

2. A planta do Projeto de Desmembramento deve estar assinada pelo proprietário e responsável técnico e compreender a área total da gleba constante da Certidão do Registro de Imóveis (Matrícula), com a representação gráfica **apresentada com exatidão**, demonstrando no mínimo a “Situação Atual” e a “Situação Pretendida”, endereço, delimitação exata da gleba, confrontantes, quadro de áreas, curvas de nível de metro em metro, norte, lotes, medidas das linhas perimetrais dos lotes, da gleba e das áreas públicas (se houver área verde, lazer e área institucional), vias públicas oficiais existentes, confrontantes à área;

3. Indicação do sentido de escoamento das águas pluviais.

4. Indicação das faixas não edificáveis sob as linhas de alta tensão, adutoras, coletoras de esgoto, oleodutos ou gasodutos limítrofes ou no interior dos empreendimentos, bem como as áreas situadas ao longo das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, determinadas pelas empresas responsáveis, desde que atendida a legislação específica (Federal, Estadual e Municipal).

NOTA: Em função da situação planialtimétrica, da configuração perimetral e a situação de inserção em relação à malha urbana, poderão ser solicitados documentos complementares.

Anexo 11 – Levantamento Planialtimétrico

O Levantamento Planialtimétrico deverá ser elaborado, preferencialmente, em UTM, em escala 1:1.000 sendo aceitas outras escalas, caso necessário, contendo delimitação do perímetro da gleba, medidas, rumos e confrontações compatíveis com a descrição constante na matrícula de registro de imóveis e com o Projeto Urbanístico.

Deverá constar, ainda, sistema viário lindeiro à gleba, os **caminhos existentes** e as construções existentes (com a inscrição “Construção a Demolir”, quando for o caso), curvas de nível de metro em metro, linhas de drenagem natural, cursos d’água, vegetação e locação dos afloramentos de rochas e das áreas passíveis de desmatamento.

Manual de Orientação

Anexo 12 – Projeto de Terraplenagem

Introdução:

As peças técnicas abaixo (plantas e memoriais), cujas responsabilidades recaem sobre os autores dos projetos, constituem elementos subsidiários que possibilitam a completa compreensão do Projeto Urbanístico, sendo este, o único projeto a receber anuência da Secretaria da Habitação do Estado.

A – Projeto de Terraplenagem para Implantação de Vias

A.1 - Planta de Terraplenagem, em escala 1:1.000, ou escala adequada, utilizando como base o Projeto Urbanístico, contendo:

- Curvas de nível de metro em metro;
- Estaqueamento das vias a cada 20 (vinte) metros, com a cota do eixo da pista em cada estaca;
- Traçado, **na escala da planta**, das cristas e saias dos taludes de corte e aterro projetados para a abertura das vias **e estruturas de contenção**;
- Setas indicando o sentido do escoamento das águas pluviais nas vias e nas quadras.

Obs.:

1: Todo projeto e memorial descritivo só tem validade quando assinado pelo proprietário e pelo autor do projeto e relacionado a uma ART referente ao projeto.

2: Se necessário, sugere-se a utilização das normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR 5.681 (Controle Tecnológico de Execução de Aterro), NBR 6.484 (Solo-Sondagens), NBR 6.497 (Levantamento Geotécnico), NBR 8.044 (Projeto Geotécnico), NBR 9.061 (Segurança de Escavação a Céu Aberto), NBR 11.682 (Estabilidade de Taludes), NBR 7217 (Composição Granulométrica), NBR 7181 (Solo – Análise Granulométrica), NBR 6459 (Determinação do limite de liquidez), NBR 7180 (Solo – Determinação do limite de plasticidade), etc.

3: Caso nos lotes projetados existam declividades superiores a 30%, poderá ser solicitada a apresentação do projeto de implantação genérica das edificações, com detalhamento incluído no projeto e no memorial descritivo.

4: Caso ocorram no projeto estruturas de contenção (muro de arrimo, e outros), será necessário a apresentação dos respectivos projetos (sendo aceito os projetos básicos), acompanhados dos memoriais descritivos e das ART recolhidas, e as mesmas deverão ser indicadas nos projetos de terraplenagem e urbanístico.

A.2 - Memorial Descritivo de Terraplenagem, contendo:

- Determinação da inclinação dos taludes de corte e aterro. Se a inclinação dos aterros for superior a 3:2 (H:V), ou a inclinação dos cortes for superior a 1:1 (H:V), **ou, conforme a necessidade**, como por exemplo, solos colapsíveis, expansivos, erodíveis, etc., deverão ser apresentados elementos descritivos complementares, suficientes para o entendimento e demonstração do pretendido;
- Caracterização do tipo de solo, resistência e possibilidade de aproveitamento do mesmo na terraplenagem e eventual necessidade de bota-fora ou empréstimo de solo;
- Descrição detalhada de cada uma das etapas de implantação da terraplenagem;
- Especificação e detalhamento das medidas de prevenção à erosão do solo e assoreamento dos corpos d'água, durante e posteriormente à execução das obras de terraplenagem, por meio de soluções, **como, por exemplo**, reposição da camada superficial do solo (citando espessura e tipo de vegetação), taludes intercalados por bermas com sistemas de drenagem (canaletas, etc.), sistemas de contenção das camadas superficiais dos taludes, etc.;
- Detalhamentos técnicos, por exemplo, relativos aos equipamentos a utilizar, meios de controle da umidade adequada para compactação, espessura e disposição das camadas de solo para o aterro, etc.;
- Solução de tratamento primário e pavimentação adotada para cada uma das vias, etc.

Obs.

1: As saias de aterro ou corte não poderão incidir em áreas vizinhas à gleba objeto do projeto, salvo quando houver concordância e apresentação de documento devidamente assinado com autorização expressa do proprietário vizinho. Para muros de arrimo ou estruturas de contenção deverá ser apresentado projeto específico, assinado pelo proprietário e responsável técnico, com informações suficientes para a completa compreensão e descrição do pretendido como, por exemplo, planta em escala adequada, memorial descritivo, cálculos, detalhamento estrutural, detalhamento de fundações etc.

2: Caso necessário, devido às características do local ou complexidade do projeto, deverá ser apresentado **relatório geológico-geotécnico**, em que sejam apontadas as características dos solos e rochas, os problemas esperados com a implantação das obras e respectivas recomendações para sua prevenção, interpretação das investigações geotécnicas executadas e planta de localização das sondagens, acompanhada dos correspondentes perfis das sondagens.

Manual de Orientação

B – Perfis Longitudinais das Vias de Circulação (dos eixos das vias, vielas e outros sistemas de circulação)

Deverão ser apresentados em escala 1:1.000 (horizontal) e 1:100 (vertical), sendo aceitas outras escalas, caso necessário. No perfil longitudinal deverá constar em concordância aos dados verificados no Projeto Urbanístico e Projeto de Terraplenagem, o estaqueamento a cada 20 (vinte) metros, o número da estaca e o traçado do terreno original e da via projetada, com as respectivas cotas e as declividades de cada trecho do perfil da via projetada.

C – Perfis Transversais das Vias de Circulação

Deverá ser apresentado um único perfil para cada largura ou tipo diferente de rua do projeto, em escala 1:100 (horizontal e vertical), sendo aceitas outras escalas, caso necessário, com traçado da(s) faixa(s) de rolamento, passeios e canteiro central com as devidas dimensões. Estes perfis poderão estar incluídos na Planta de Terraplenagem ou Perfis Longitudinais das Vias de Circulação.

Obs.: Se necessário para o entendimento do projeto ou para demonstrar os cálculos de volumes de corte e aterro, apresentar os perfis transversais nas estacas a cada 20 metros das vias.

D – Projeto de Terraplenagem para os casos em que for previsto a execução de desbaste parcial ou total de quadras:

D. 1 - Planta de Terraplenagem para Curvas de Nível Modificadas:

Planta em escala 1:1.000, ou escala adequada, utilizando como base o Projeto Urbanístico, demonstrando a topografia resultante, ou seja, **as curvas de nível que resultarão após** as obras previstas de terraplenagem, contendo:

- Estaqueamento das vias a cada 20 (vinte) metros;
- Traçado, **na escala da planta**, dos eventuais taludes de corte e aterro;
- Setas indicando o sentido do escoamento das águas pluviais nas vias e nas quadras, etc.

Obs.:

1: Apresentar no Memorial Descritivo de Terraplenagem todos os elementos referentes ao Projeto de Terraplenagem com Curvas de Nível Modificadas.

2: Todo projeto, ou memorial descritivo, só tem validade quando assinado pelo proprietário e pelo autor do projeto e relacionado a uma ART referente ao projeto.

Anexo 13 – Projeto de Drenagem

Introdução:

As peças técnicas abaixo (plantas e memoriais), cujas responsabilidades recaem sobre os autores dos projetos, constituem elementos subsidiários que possibilitam a completa compreensão do Projeto Urbanístico, sendo este o único projeto a receber anuência da Secretaria da Habitação do Estado.

A. Planta de drenagem em escala 1:1.000 ou outra escala adequada, utilizando como base o Projeto Urbanístico, contendo:

- Indicação gráfica das estruturas de captação e transporte, com as respectivas dimensões, lineares, diâmetros, declividades longitudinais, profundidades, cotas de fundo e topo dos PVs, etc, e também, indicação gráfica das estruturas de disposição final como escadas hidráulicas, dissipadores de energia, tubulação, etc , definindo com exatidão os pontos de lançamento ou ligação;
- Setas indicando o sentido de escoamento das águas pluviais nas ruas e quadras;
- Seções transversais das vias usadas nos cálculos, com o devido dimensionamento;

Obs. 1: Todo projeto e memorial descritivo só têm validade quando assinados pelo proprietário e pelo autor do projeto e relacionado a uma ART referente ao projeto.

Obs. 2: No caso do projeto prever estruturas de drenagem em terrenos de terceiros, por exemplo, tubulações, dissipadores de energia, etc., deverão ser apresentados documentos assinados pelos proprietários destas áreas vizinhas, concordando com o pretendido.

B. Planta ou plantas, em escalas adequadas, demonstrando as sub-bacias e as bacias de contribuição a serem utilizadas para os cálculos.

C. Plantas com os perfis transversais das galerias de águas pluviais.

D. Plantas com detalhamentos de eventuais estruturas hidráulicas especiais.

E. Memorial Descritivo de Drenagem suficientemente detalhado para a plena compreensão do projeto, contendo, por exemplo, planilhas de cálculo (tabelas de dados dos pontos de projeto com dimensões, tempos de concentração, coeficientes, vazões, etc.) e as hipóteses de cálculo utilizadas nas estruturas hidráulicas (por exemplo, método adotado, equações, coeficiente de escoamento superficial, tempo ou período de retorno, capacidade de escoamento das vias, etc.) .

F. Indicação de tanques ou reservatórios de detenção. (vide detalhamento no item 13 do Projeto Urbanístico).

Manual de Orientação

G. Indicação de lagoas de detenção. (vide detalhamento no item 14 do Projeto Urbanístico)

Obs. 1: Indicar no Memorial de Drenagem o tipo de revestimento das vias, que deve ser o mesmo indicado no quadro denominado “Descrição do Sistema Viário” do Memorial Descritivo e Justificativo do Empreendimento (Anexo 9).

Obs. 2: É necessário Memorial de Drenagem para qualquer loteamento ou condomínio, mesmo, por exemplo, para projetos em áreas pequenas, com pouca contribuição externa, que eventualmente só indiquem escoamento superficial pelas vias, de forma, nesse caso, a demonstrar que as vias tem capacidade para comportar as vazões de projeto calculadas.

Obs. 3: Em função da complexidade do projeto referente à, por exemplo, declividade e tipo de solo, poderão ser adequadas informações técnicas complementares.

Anexo 14 – Carta de Diretrizes do Órgão Responsável pelos Sistemas de Abastecimento de Água e de Coleta de Esgotos

Esta Carta de Diretrizes deverá:

1. Certificar a existência de rede pública de água, com vazão suficiente para abastecimento do empreendimento no ponto de interligação, bem como a existência de rede coletora de esgotos, com capacidade de receber todo o esfluentes gerado no empreendimento;

2. Existindo rede pública para cada sistema, identificar, por meio de croqui, os pontos de interligação, tanto na rede pública, como na rede interna do empreendimento e a distância entre eles;

3. Explicitar a responsabilidade pela implantação das redes internas e de suas interligações aos sistemas públicos existentes, se pelo empreendedor ou pelo órgão público;

4. Existindo rede pública de esgotos, informar se os esfluentes coletados serão encaminhados para uma estação de tratamento, identificando qual. Informar se a ETE está ou não implantada. Se estiver em implantação, informar em que fase encontra-se, bem como a data prevista para sua conclusão. Caso o município não trate seus esgotos, informar se existe Termo de Ajustamento de Conduta – TAC – firmado entre o órgão responsável pelo sistema de esgotos do município e a Cetesb, ou entre o órgão responsável pelo sistema de esgotos do município e o Ministério Público que contemple o atendimento do empreendimento em questão;

5. Na inexistência de sistema público de tratamento de esfluentes, explicitar a responsabilidade pela implantação e operação do sistema isolado, até que seja transferida formalmente esta responsabilidade.

6. Informar, também, se o empreendimento encontra-se situado em área de drenagem de manancial de captação de águas do município. Caso positivo, esclarecer a posição relativa do mesmo (montante ou jusante) e a distância com relação ao ponto de captação, e se a implantação do empreendimento irá afetar a mesma.

Anexo 15 – Projeto Básico do Sistema de Tratamento de Esgotos

O Projeto do sistema de tratamento de esgotos do empreendimento deverá compreender, no mínimo, os seguintes elementos:

I – Memorial Descritivo e Justificativo, contendo:

- População de projeto, devidamente justificada, para a Estação Elevatória de Esgotos - EEE e Estação de Tratamento de Esgotos - ETE – projetada;
- Os parâmetros de dimensionamento adotados devidamente justificados (contribuição *per capita*, taxa de infiltração na rede, carga orgânica, etc.). A vazão de tratamento deverá ser aquela efetivamente gerada no empreendimento, ou seja, compatível com a vazão adotada para o dimensionamento da rede coletora;
- Dimensionamento de todas as unidades do sistema de tratamento, incluindo a seleção dos parâmetros, sendo que a fixação de seus valores deverá ser devidamente justificada;
- Relação e especificação de materiais e equipamentos da EEE e ETE.

II – Sondagens de Reconhecimento da Natureza do Terreno e do Nível do Lençol Freático da Área Selecionada para Implantação da ETE

Os laudos das investigações geológico-geotécnicas devem ser apresentados em papel timbrado das empresas/técnicos responsáveis, com nome, assinatura e registro no CREA do técnico responsável. Deverão ser atendidas as normas técnicas específicas para cada ensaio.

a) Sondagem de simples reconhecimento à percussão: recomendadas a sua execução na área da ETE e EEE, em profundidade e quantidade suficiente às necessidades da obras. Deverá ser realizado conforme os critérios das normas NBR-6484.

Manual de Orientação

b) Sondagem a trado: recomendada a sua execução na diretriz das obras. Deverá ser realizada conforme os critérios da norma NBR 9603.

III – Peças gráficas (quando necessário), relativas a:

1. Localização geográfica do local de implantação da ETE, especificando num raio de 1.000 m os lotes e edificações previstas e existentes, o corpo d'água receptor e a direção predominante dos ventos;

2. Layout geral de implantação da ETE sobre levantamento planialtimétrico da área selecionada para construção da mesma, em escala adequada (mínima 1:1.000) e curvas de nível de metro em metro;

3. Plantas, cortes e detalhes de todas as unidades que compõe a ETE.

4. Perfil hidráulico do sistema de tratamento de esgoto, desde a chegada do esgoto bruto à ETE até a disposição do efluente final tratado. Devem ser indicadas as cotas do terreno

IV – Avaliação do Impacto do Lançamento dos Esgotos Tratados no Corpo Receptor, contendo:

- Identificação do corpo d'água receptor, citando nome e sua classificação legal;
- Condições sanitárias atuais, apresentando características físico-químicas e bacteriológicas (no mínimo: DBO/DQO, OD e nº de coliformes fecais para corpos d'água correntes, acrescentando séries de Nitrogênio e Fósforo para água represada) e principais usos do corpo receptor à jusante do ponto de lançamento;
- Características físico-químicas e bacteriológicas do efluente tratado esperado (no mínimo, DBO/DQO, OD e nº de coliformes);
- Estudo de diluição dos esgotos tratados e de autodepuração no corpo receptor demonstrando a preservação da qualidade das águas de acordo com a sua classificação.

V – Descrição Detalhada da Coleta, Transporte e Disposição Final do Lodo:

a) Caso seja aplicado no solo, justificar a disponibilidade de área, e apresentar projeto completo seguindo o critério para projeto e operação previsto na Norma Cetesb P 4.230 e Resolução Conama 375, de 29/08/2006.

- b) No caso de disposição em aterro sanitário municipal, apresentar documentação de aceitação da Prefeitura ou órgão competente;
- c) Para encaminhamento a uma ETE existente, apresentar termo de anuênciia do recebimento pelo responsável pela operação.

VI – Definição e Declaração de Anuênciia do Responsável pela Operação e Manutenção do Sistema de Tratamento de Esgoto.

Observações:

Os efluentes das estações de tratamento a serem lançados em corpos d'água deverão atender ao disposto no Art. 18º combinado com os artigos 11º, 12º ou 13º do Regulamento da Lei nº 997/76, aprovado pelo Decreto nº 8.468/76 e Resolução Conama 357/05, alterada pela Resolução Conama 397/2008.

O projeto da ETE deverá conter as unidades de remoção de sólidos grosseiros, de material arenoso e de medição de vazão afluente, dimensionadas para a vazão máxima e de conformidade ao especificado em Normas ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – ou Normas da Cetesb. A não implantação dessas unidades deverá ser tecnicamente justificada.

O projeto hidráulico das estações elevatórias de esgotos sanitários - EEE – quando necessário, deverá ser elaborado conforme recomendações da NBR-12.208 da ABNT.

No caso de infiltração de efluentes de estações de tratamento, deverão ser apresentados os perfis de solo e testes necessários, nos locais de implantação dos sistemas de tratamento e disposição de esgotos, conforme solução adotada.

Os testes de infiltração, quando necessários, deverão ser efetuados conforme critérios da NBR 7.229/93 ou NBR 13.969/97 da ABNT.

As soluções propostas para ETE e EEE deverão considerar o raio de impacto ambiental das mesmas, em termos de emissão de ruído, de substâncias odoríferas e de aerossóis, devendo ser previstas medidas mitigadoras ou dispositivos de controle que evitem tais situações.

Anexo 16 – Ensaios de Infiltração e Determinação do Nível do Lençol Freático

Os ensaios de infiltração e as sondagens para determinação do nível de lençol freático têm por finalidade caracterizar o subsolo do empreendimento com respeito à infiltração de efluentes líquidos.

Manual de Orientação

Por meio do ensaio de infiltração preconizado pela NBR 13.969/97, determina-se a taxa máxima de aplicação diária em m^3/m^2 dia. Esse parâmetro é utilizado no dimensionamento de sumidouros e valas de infiltração. É aceito, também, o teste de infiltração, segundo a metodologia da NBR 7229/93 da ABNT, que determina a capacidade de infiltração do terreno, expressa em l/m^2 dia.

As sondagens, de natureza geomecânica, objetivam, entre outros, pesquisar, até uma certa profundidade, a ocorrência ou não do lençol freático, informação importante no estabelecimento da profundidade máxima de sumidouros e valas de infiltração. De acordo com a NBR 13.969/97, a base de sumidouros e valas distam, no mínimo, 1,50 m do nível máximo do lençol freático.

As sondagens deverão ser em número e profundidade necessária para permitir a definição das camadas tipicamente iguais do subsolo e o nível do lençol freático.

Caberá ao responsável técnico, pelo parecer, executar as quantidades e profundidades de sondagens e de ensaios de infiltração que julgar necessário e suficiente para obter e comprovar a profundidade e distribuição das camadas do subsolo, as condições hidrogeológicas necessárias para o projeto e a taxa de percolação que será utilizada para infiltração dos efluentes no solo.

Serão de fundamental importância para definição das profundidades e localização das sondagens e ensaios de infiltração, a consulta de mapas geológicos, inspeção ao local e o conhecimento do levantamento topográfico e projeto de terraplanagem.

Os ensaios de infiltração e sondagens deverão ser realizados em áreas ocupáveis do empreendimento (lotes e áreas institucionais), seguindo, no mínimo, os critérios abaixo:

a) As sondagens e ensaios de infiltração deverão ser executados em locais distintos do terreno, procurando caracterizar devidamente o subsolo de toda a área ocupável;

b) O número de pontos de sondagens e de ensaios de infiltração será, no mínimo, igual a 3 (três) quando a área ocupável do terreno for igual ou inferior a 20.000 m^2 ;

c) O número de pontos de sondagens e de teste de ensaios será, no mínimo, igual a 6 (seis) quando a área ocupável do terreno for superior a 20.000 m^2 e inferior a 100.000 m^2 ;

d) Quando a área ocupável for superior a 100.000 m^2 , o número mínimo de pontos de sondagens e de ensaios de infiltração será de 6 (seis) a cada 100.000 m^2 , valendo para a parte remanescente os critérios “b” e “c”.

Por exemplo:

- se a área ocupável for igual a 110.000 m², serão necessários 9 (nove) pontos 6 (seis) para 100.000 m² e 3 (três) para a parte remanescente igual a 10.000 m²;
- se a área ocupável for 300.000 m², serão necessários 24 (vinte e quatro) pontos, 6 (seis) para cada 100.000 m² e 6 (seis) para a parte remanescente igual a 30.000 m².

Os resultados obtidos deverão ser apresentados em um relatório contendo também a descrição dos serviços efetuados, a planta com a locação dos pontos estudados e os perfis de cada um, bem como a interpretação e a conclusão desses resultados.

Anexo 17 – Projeto do Sistema de Abastecimento de Água Potável

O projeto de abastecimento de água a ser apresentado à Sabesp deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos:

a. Memória de cálculo;

b. Planilha de cálculo da rede;

c. Planta geral de implantação nas escalas 1:2.000 a 1:500, formato A1, com curvas de nível de 5 em 5 m, baseadas em RN (Referência de Nível) oficial, contendo o traçado da rede de distribuição até o ponto de interligação com a rede pública, indicando o material, diâmetro, extensão, numeração dos nós e respectivas características;

d. No caso de sistemas isolados, além do projeto da rede de distribuição, apresentar projetos e desenhos da captação, adução, reservação, estações elevatórias, estação de tratamento de água, etc, em nível de projeto básico (conforme a definição de projeto básico que consta do inciso IX do Artigo 6º da Lei nº 8.666 de 21/6/93);

e. Relação de materiais - relação detalhada de todos os materiais (tubos, conexões, registros, etc.) com as respectivas quantidades e especificações;

f. Cronograma de obras e serviços.

Observações:

1. Os projetos do sistema de abastecimento de água deverão obedecer às seguintes normas:

NBR 12211 e NBR 12218 da ABNT

Manual de Orientação

2. Para o desenvolvimento dos projetos deverão ser observadas, além das normas acima, as normas internas da Sabesp – a serem fornecidas pelas Unidades de Negócio da Sabesp quando da solicitação de Carta de Diretrizes, a saber:

- **Municípios do Interior e Litoral:** “Caderno Técnico para a Elaboração de Empreendimentos Imobiliários e Habitacionais”
- **Região Metropolitana de São Paulo:** “Roteiro para apresentação de projetos básicos de sistema de abastecimento de água potável”

Anexo 18 – Projeto do Sistema de Coleta e Afastamento de Esgoto Sanitário

O projeto do sistema de coleta e afastamento do esgoto sanitário, a ser apresentado à Sabesp, deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos:

a. Memória de cálculo;

b. Planilha de cálculo da rede;

c. Planta geral de implantação nas escalas 1:2.000 a 1:500, formato A.1, com curvas de nível de 5 em 5 m, baseadas em RN (Referência de Nível) oficial, contendo o traçado da rede coletora até o ponto de interligação com a rede pública, ou outro ponto final de lançamento, indicando o material, diâmetro, extensão, declividade, cotas e profundidades das singulares e o sentido do escoamento;

d. No caso de sistemas isolados, além do projeto da rede coletora, apresentar projetos e desenhos do coletor tronco, emissários, estações elevatórias, estação de tratamento e disposição final dos esgotos, em nível de projeto básico;

e. Estimativa de materiais - relação detalhada de todos os materiais (tubos, conexões, registros etc.) com as respectivas quantidades e especificações;

f. Cronograma de obras e serviços.

Observações:

1. Os projetos do sistema de esgotos sanitários deverão obedecer às seguintes normas:
NBR – 8160 / 7229 / 13969 / 9648 / 9649 / 12207/12208 e 12209.

2. Para o desenvolvimento dos projetos deverão ser observadas – além das normas acima – as normas internas da Sabesp – a serem fornecidas pelas Unidades de Negócio da Sabesp quando da solicitação de Carta de Diretrizes, a saber:

- **Municípios do Interior e Litoral:** “Caderno Técnico para a Elaboração de Empreendimentos Imobiliários e Habitacionais”.

- **Região Metropolitana de São Paulo:** “Roteiro para apresentação de projetos básicos de sistema de abastecimento de água potável”.

Anexo 19 – Laudo de Caracterização da Vegetação

Laudo técnico elaborado por profissional habilitado com emissão da devida ART - Anotação de Responsabilidade Técnica - contendo a caracterização e quantificação da vegetação existente (natural ou não) na gleba, de acordo com a Resolução Conama 10, de 01/10/93, Resolução Conama 01, de 31/01/94, Resolução SMA/ IBAMA/SP 01 de 17/02/94, Resolução Conama 07 de 13/07/96 e Resolução Conama 417 de 23/11/09 para Restinga, e Lei Estadual 13.550/09 de 02/06/09 e Resolução SMA 64 de 10/09/09 para Cerrado. Deverá, também, caracterizar as áreas de preservação permanente definidas no Código Florestal e Resoluções Conama 302/02 e 303/02 e DD 148/10/L.

Deverá conter, também, uma análise sobre a importância da vegetação existente na gleba, frente a outros maciços próximos e de maior porte, visando à identificação de corredores ecológicos e identificação de medidas para a sua preservação.

Deverá conter, ainda, relatório fotográfico atualizado da área evidenciando a vegetação presente, córregos, nascentes, exemplares arbóreos isolados de grande porte, vertentes naturais, áreas degradadas e processos erosivos instaurados (fotos antigas da gleba também poderão ser incluídas para evidenciar o histórico de ocupação da área).

Anexo 20 – Planta Urbanística Ambiental

- Planta georeferenciada (UTM) e identificação do Datum, na mesma escala do projeto urbanístico, com a identificação, demarcação e quantificação das áreas de preservação permanente-APP (artigo 2º da Lei Federal nº4.771/65-Código Florestal e Resoluções Conama 302 e 303/02), das áreas de várzeas e das áreas cobertas com vegetação na propriedade (conforme o Laudo de Caracterização de Vegetação), indicando e quantificando a vegetação a ser suprimida na fase de implantação do loteamento.

Esta planta deverá também conter:

- Indicação e quantificação das áreas verdes e de outras áreas permeáveis no projeto urbanístico.

Obs. Podem ser computadas como áreas permeáveis as áreas verdes, as áreas de preservação permanente, as áreas de várzea e o sistema de lazer. No caso de computo do sistema de lazer como área permeável, de forma total ou parcial, será preciso a apresentação e aprovação de projeto de revegetação para partes do sistema de lazer, de modo que 70% do total da área permeável seja revegetada.

Manual de Orientação

- Indicação e quantificação das intervenções em APP e em vegetação nativa (corte raso) eventualmente necessárias à implantação de todas as obras do empreendimento (aberturas de ruas, saias de aterros, drenagem, transposição de córregos, estação de tratamento de água -ETA, estação de tratamento de esgotos-ETE, estações elevatórias-EE, redes de água e de esgoto, etc.);
 - Identificação e localização das espécies arbóreas isoladas existentes na área, indicando as espécies especialmente protegidas (espécies imunes de corte, patrimônio ambiental ou ameaçadas de extinção). Caso seja necessário o corte de árvores isoladas, atentar para as orientações da Resolução SMA 18/07;
 - Indicação de possíveis *habitats* críticos da fauna silvestre e a indicação de medidas necessárias para a sua preservação;
 - Indicação das medidas necessárias para adequar as linhas de escoamento natural, tomando-se cuidados especiais nos pontos de mudança de direção do escoamento das águas pluviais, evitando-se rupturas remontantes a partir dos pontos de lançamentos, desmoronamentos, sulcos de erosão e assoreamento de corpos d'água;
 - Indicação das tomadas das fotos do Laudo de Caracterização da Vegetação;
 - Indicação das áreas de 1ª categoria (para empreendimentos localizados em Área de Proteção aos Mananciais APMs) e ARO para as APRMs.
 - Indicação das zonas estabelecidas pelo Decreto nº 49.215, de 7 de dezembro de 2004, que define o Zoneamento Ecológico-Econômico do Setor do Litoral Norte (para empreendimentos localizados nos municípios de Caraguatuba, Ilhabela, São Sebastião e Ubatuba)
 - Quadro de áreas.
 - Assinatura do profissional responsável com apresentação da respectiva ART.

ORIENTAÇÃO: O projeto de revegetação do sistema de lazer deve considerar o seu aproveitamento pela população residente, prevendo o plantio de espécies arbóreas nativas, permitida a inclusão de espécies exóticas, podendo ser utilizado espaçamentos maiores entre as mudas, como 5m x 5m.

O projeto de revegetação das áreas permeáveis do sistema de lazer juntamente com o projeto de revegetação das áreas verdes deve contemplar no mínimo os 70% da área declarada como permeável. Após a aprovação do projeto deverá ser firmado o Termo Compromisso de Recuperação Ambiental - TCRA. O TCRA deverá constar, além da obrigação de execução e manutenção dos projetos de revegetação, a obrigação de manutenção da permeabilidade nas áreas ocupadas pelos equipamentos de lazer.

Anexo 21 – Projeto de Revegetação e Implantação das Áreas Verdes

- Projeto Técnico, considerando os critérios estabelecidos na **Resolução SMA nº 08/08** e **Resolução Conama nº 369/06**, com espécies nativas da flora regional, com a finalidade de recuperar/restaurar as áreas de preservação permanente e verdes a serem constituídas no interior da gleba, acompanhado de cronograma de implantação. Estes projetos deverão ser elaborados por técnico habilitado com a emissão da devida ART – Anotação de Responsabilidade Técnica;
- Deverão ser apresentados, quando necessário, projetos específicos para contenção/estabilização de áreas degradadas e/ou com indícios de fragilidade geotécnica;
- Caso já exista vegetação florestal nestas áreas, será dispensada a apresentação do projeto. Caso necessário, deverá ser apresentada proposta de enriquecimento da vegetação existente.

Anexo 22 – Projeto de Arborização dos Sistemas de Lazer e dos Passeios Públicos

- Projeto técnico de arborização com utilização de espécies preferencialmente nativas da flora regional, de forma compatível com o uso público da área.
- Para os projetos de arborização dos passeios públicos, seguir a orientação da concessionária local de energia elétrica, de forma a garantir a convivência harmoniosa entre a arborização urbana, a rede de energia elétrica e os demais aparelhos públicos, evitando futuros problemas.

Os projetos técnicos devem considerar as diretrizes municipais para tais finalidades.

Anexo 23 – Instruções do DAEE – Departamento de Águas e Energia Elétrica

Apresentação de documentos técnicos e administrativos relativos a projetos de empreendimentos apresentados ao Graprohab com usos e interferências em recursos hídricos.

Considerações iniciais:

Os loteamentos podem apresentar diversos usos e interferências. Dependendo da quantidade e tipo dos usos e interferências sujeitos a outorga, os

Manual de Orientação

conteúdos exigidos para as análises do DAEE podem apresentar razoável complexidade.

Importante

Nos casos específicos de empreendimentos que se enquadrem no item C.32 da Cetesb, para os quais se exigem Licenciamento com avaliação de impacto Ambiental, o empreendedor deverá primeiramente solicitar ao DAEE a outorga de Implantação de Empreendimento.

A solicitação ao DAEE deverá vir acompanhada do protocolo do pedido de Licença Prévia da Cetesb.

Somente após a Outorga emitida pelo DAEE e Licença Prévia da Cetesb, o empreendedor poderá ingressar no Graprohab.

Tipos de usos de recursos hídricos, associados a loteamentos urbanos:

- Captação superficial;
- Captação subterrânea;
- Lançamento de esgotos.

Obs.

1: Captação e lançamento em rede pública não é objeto de outorga.

2: As disposições finais de águas pluviais (dos projetos de microdrenagem) não são lançamentos sujeitos a outorga de direito de uso de recursos hídricos.

Tipos de interferências nos recursos hídricos, associadas a loteamentos urbanos:

- Poço Tubular Profundo;
- Barramento;
- Canalização e Retificação;
- Travessia.

Tipos de serviços nos corpos d'água, associados a loteamentos urbanos:

- Desassoreamento de cursos d'água e limpeza de margens;
- Proteção de Leito.

Sobre o “Requerimento de Outorga de Autorização de Implantação de Empreendimento, com Utilização de Recursos Hídricos” – **Anexo 26** do Manual:

Serve para o empreendedor solicitar ao DAEE que analise todos os usos de recursos hídricos e interferências associadas ao seu projeto de loteamento;

Não é específico para um determinado tipo de uso ou interferência;

A tabela do item 2.2 permite relacionar todos os usos e interferências inseridas no projeto do loteamento;

Os emolumentos referentes à Autorização de Implantação de Empreendimento de um loteamento, para os diversos usos nele inseridos, têm o valor de 20 (vinte) Ufesp;

A Autorização do DAEE, para a Implantação do Empreendimento, é feita por meio de Despacho do Superintendente da Autarquia, aprovando os estudos apresentados.

No Graprohab, o DAEE manifestar-se-á previamente, por meio de voto, na aprovação, ou não, de cada empreendimento sujeito a algum tipo de outorga. Após a emissão do Certificado de Aprovação do Graprohab, o DAEE emitirá o Despacho de aprovação do referido projeto, publicando seu resumo no DOE.

Para cada loteamento (empreendimento) deverá ser apresentado um único requerimento de Autorização de Implantação de Empreendimento (**Anexo 26**) onde deverão estar relacionados todos os usos e interferências nos recursos hídricos inseridos no loteamento, acompanhados dos anexos:

Anexo 27, “Termo de Referência para Elaboração do Estudo de Viabilidade de Implantação” (EVI) – Para os empreendimentos com captações (e/ou lançamentos), com uso de águas superficiais ou subterrâneas.

Obs.: captações e lançamentos em rede pública não são objetos de outorga.

Anexo 28, “Requerimento de Outorga de Licença de Execução de Poço Profundo”, - Para os casos de captações subterrâneas por meio de poços tubulares profundos a serem instalados no empreendimento. Apresentar um **Anexo 28** para cada poço, junto com os conteúdos técnicos dos **Anexos 29 e 30**. Para cada poço deve-se recolher 10 (dez) Ufesp de emolumentos.

Anexo 31, “Requerimento de Outorga de Captação de Água Subterrânea”, - Para os casos de captações subterrâneas por meio de poços tubulares profundos já existentes no empreendimento. Apresentar um **Anexo 31** para cada poço existente. Apresentar o **Anexo 32** (Sistema de Informação de Águas Subterrâneas), e também, o **Anexo 33** (Termos de Referência para Elaboração do Relatório de Avaliação de Eficiência – RAE, do Uso de Recursos Hídricos), referente aos poços profundos existentes. Para cada poço deve-se recolher 20 (vinte) Ufesp de emolumentos.

Manual de Orientação

Anexo 34, “Estudos Técnicos para Implantação de Obras Hidráulicas”

- Nos casos de interferências a serem instaladas nos recursos hídricos superficiais, como barragens, canalizações e travessias, inseridas no projeto do loteamento.

Anexo 35, “Estudos Técnicos para Regularização de Obras Hidráulicas Existentes” - Nos casos de loteamentos a serem instalados em áreas onde já

existam obras hidráulicas superficiais (barramentos, canalizações e travessias), inseridas no projeto do loteamento e não outorgadas.

Para a elaboração dos “Estudos Técnicos” descritos nos **Anexos 34 e 35**, os interessados podem consultar as orientações do DAEE sobre critérios relativos a hidrologia e hidráulica na Instrução Técnica DPO nº 2, de 30/07/2007, no sítio www.daee.sp.gov.br, em “Serviços” / “Outorga e Fiscalização”.

Nos casos de serviços de desassoreamento e de limpeza de margens de cursos d’água:

- Apresentar, apenas, o formulário do **Anexo 36**, “Requerimento de Outorga para Desassoreamento e Limpeza de Margens”, acompanhado da documentação anexa especificada no mesmo e no item **F.12**, valor dos emolumentos, 5 (cinco) Ufesp.

Nos casos de serviços e obras de proteção de leito:

- Apresentar, apenas, o formulário do **Anexo 37**, “Requerimento de Outorga para Obra ou Serviço de Proteção de Leito”, acompanhado da documentação anexa especificada no mesmo e no item **F.13**; valor dos emolumentos, 10 (dez) Ufesp.

Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), do Crea

O(s) técnico(s) responsável (eis) pelos requerimentos, EVIs, projetos de poços, estudos e documentação técnica associada devem apresentar ART(s) específica(s), relativas a esses documentos destinados à análise do DAEE, com identificação clara do(s) objeto(s) da(s) ART(s).

Observações de ordem geral sobre a documentação:

O DAEE não exige documentação técnica repetida ou redundante, para diferentes usos dentro de um mesmo empreendimento.

Uma planta geral pode incluir todos os usos e interferências do projeto a serem outorgados, com sua localização e outras informações pertinentes. Sempre que cabível e possível, descrições do local, estudos hidrológicos, referências a metodologias e critérios utilizados nos estudos, verificações de disponibilidade hídrica, devem abranger os diversos usos e interferências relacionados no empreendimento, projetados ou existentes.

Anexo 24 – Fluxograma: Documentação Técnica do DAEE



Manual de Orientação

Anexo 25 - Tabela de emolumentos DAEE

Para análise e expedição de outorgas e instruções para pagamento

Tabela de Emolumentos

(Denominada de Anexo XVIII da Portaria DAEE 717/96)

(Resumida)

Tipos de usos de recursos hídricos e de interferências nos corpos d'água, referentes à implantação de empreendimentos sujeitos à aprovação do Graprohab	Ufesp
- Loteamentos, conjuntos habitacionais e condomínios (Anexo 26)	20
- Poços tubulares localizados em zonas urbanas, em distritos industriais ou em zonas de restrição de exploração (Anexo 28), a serem instalados	10
- Captação de Água Subterrânea (Anexo 31)	20
- Serviços de desassoreamento, de limpeza de margens e outros (Anexo 36)	5
- Obras e serviços de proteção de leitos (Anexo 37)	10

Fonte: Tabela de Emolumentos disponível em www.daee.sp.gov.br, link Outorga e Fiscalização / Emolumento

Instruções para pagamento dos emolumentos

- Pagar no Banco do Brasil
- Recibo de depósito (dados para pagamento e preenchimento do recibo fornecido pelo caixa)

Favorecido: **DAEE**

Banco: **Banco do Brasil S.A. (001)**; Agência: **01897-X**; Conta: **139.572-6**; Tipo de conta:"**C**"

Tipo: **dinheiro**

Remetente: (**nome** do usuário requerente)

CNPJ/CPF: (**número**)

Descrição*: (**discriminar** as quantidades e os tipos de usos ou interferências objeto do pagamento);

* Por exemplo: "Graprohab: 1 Anexo 26 e 3 Anexos 28. Total: 50 Ufesp"

Anexo 26 – Requerimento de Outorga de Autorização de Implantação de Empreendimento, com Utilização de Recursos Hídricos

(Formulário denominado “Anexo I da Portaria DAEE 717/96”).

Disponível em:

<http://www.daee.sp.gov.br/outragae/fiscalizacao/formularios/ANEXO1.DOC>

Anexo 27 – Termo de Referência para Elaboração do Estudo de Viabilidade de Implantação (EVI) de Empreendimentos que demandam Recursos Hídricos

(Formulário denominado “Anexo II da Portaria DAEE 717/96”).

Disponível em:

<http://www.daee.sp.gov.br/outragae/fiscalizacao/formularios/ANEXO2.DOC>

Anexo 28 – Requerimento de Outorga de Licença de Execução de Poço Tubular Profundo

(Formulário denominado “Anexo III da Portaria DAEE 717/96”).

Disponível em:

<http://www.daee.sp.gov.br/outragae/fiscalizacao/formularios/ANEXO3.DOC>

Anexo 29 – Avaliação Hidrogeológica Preliminar

(Formulário denominado “Anexo IV da Portaria DAEE 717/96”).

Disponível em:

<http://www.daee.sp.gov.br/outragae/fiscalizacao/formularios/ANEXO4.DOC>

Anexo 30 – Projeto de Poço Tubular Profundo

(Formulário denominado “Anexo V da Portaria DAEE 717/96”).

Disponível em:

<http://www.daee.sp.gov.br/outragae/fiscalizacao/formularios/anexov.zip>

Manual de Orientação

Anexo 31 – Requerimento de Outorga de Captação de Água Subterrânea

(Formulário denominado “Anexo VI da Portaria DAEE 717/96”).

Disponível em:

<http://www.daee.sp.gov.br/outrorgaefiscalizacao/formularios/ANEXO6.DOC>

Anexo 32 – Sistema de Informação de Águas Subterrâneas

(Formulário denominado “Anexo VII da Portaria DAEE 717/96”).

Disponível em:

<http://www.daee.sp.gov.br/outrorgaefiscalizacao/formularios/ANEXO7.ZIP>

Anexo 33 – Termos de Referência para Elaboração do Relatório de Avaliação de Eficiência do Uso de Recursos Hídricos

(Formulário denominado “Anexo IX da Portaria DAEE 717/96”).

Disponível em:

<http://www.daee.sp.gov.br/outrorgaefiscalizacao/formularios/ANEXO9.DOC>

Anexo 34 – Estudos Técnicos para Implantação de Obras Hidráulicas

(Formulário denominado “Instrução Técnica DAEE/DPO Nº 03, de 30/07/2007”).

Disponível em:

http://www.daee.sp.gov.br/outrorgaefiscalizacao/IT_DPO_003_070730.pdf

Anexo 35 – Estudos Técnicos para Regularização de Obras Hidráulicas Existentes

(Formulário denominado “Instrução Técnica DAEE/DPO Nº 04, de 30/07/2007”).

Disponível em:

http://www.daee.sp.gov.br/outrorgaefiscalizacao/IT_DPO_004_070730.pdf

Anexo 36 – Requerimento de Outorga para Desassoreamento e Limpeza de Margens

(Formulário denominado “Anexo XIV da Portaria DAEE 717/96”).

Disponível em:

<http://www.daee.sp.gov.br/outragae fiscalizacao/formularios/ANEXO14.DOC>

Anexo 37 – Requerimento de Outorga para Obra ou Serviço de Proteção de Leito

(Formulário denominado “Anexo XVI da Portaria DAEE 717/96”).

Disponível em:

<http://www.daee.sp.gov.br/outragae fiscalizacao/formularios/ANEXO16.DOC>

Anexo 38 – Municípios Inseridos em Áreas de Proteção Ambiental – APAs

Consultar o site da Fundação Florestal para verificar a existência de APAs Estaduais no local do empreendimento.

<http://www.fflorestal.sp.gov.br/>

Consultar o site do Instituto Chico Mendes para verificar a existência de APAs Federais.

<http://www.icmbio.gov.br/>

Consultar a Prefeitura no caso de APAs Municipais.

Anexo 39 – Municípios que Abrangem Áreas de Proteção aos Mananciais – APMs

1. Arujá – 51%
2. Biritiba-Mirim – 89%
3. Caieiras – 20%
4. Cotia – 39%
5. Diadema – 22%

Manual de Orientação

- 6.** Embu – 59%
- 7.** Embu-Guaçu – 100%
- 8.** Ferraz de Vasconcelos – 40%
- 9.** Franco da Rocha – 05%
- 10.** Guarulhos – 30%
- 11.** Itapecerica da Serra – 100%
- 12.** Juquitiba – 100%
- 13.** Mairiporã – 80%
- 14.** Mauá – 19%
- 15.** Mogi das Cruzes – 49%
- 16.** Poá – 06%
- 17.** Ribeirão Pires – 100%
- 18.** Rio grande da Serra – 100%
- 19.** Salesópolis – 98%
- 20.** Santa Isabel – 82%
- 21.** Santo André- 53%
- 22.** São Bernardo do Campo – 53%
- 23.** São Lourenço da Serra – 100%
- 24.** São Paulo – 36%
- 25.** Suzano – 73%

Anexo 40 – Municípios Atendidos pela Sabesp

Lista completa disponível no site da estatal: www.sabesp.com.br

Anexo 41 – Legislação

Instrumentos	DATA	SH	Cetesb	Sabesp	Emplasa	DAEE
Lei Federal nº 11.428	22.12.2006					
Lei Federal nº 9.985	18.07.2000					
Lei Federal nº 9.785	29.01.1999					
Lei Federal nº 4.591	16.12.1964					
Lei Federal nº 10.932	03.08.2004					
Lei Federal nº 6.766	19.12.1979					
Lei Federal nº 4.771	15.09.1965					
Lei Federal nº 7.803	18.07.1989					
Decreto Federal nº 6.660	22.12.2006					
Decreto Federal nº 5.746	05.04.2006					
Decreto Federal nº 5.300	22.07.2002					
Decreto Federal nº 4.340	22.08.2002					
Lei Estadual nº 13.579	13.07.2009					
Lei Estadual nº 13.550	02.06.2009					
Lei Estadual nº 12.927	23.04.2008					
Lei Estadual nº 12.233	16.01.2006					
Lei Estadual nº 12.183	29.12.2005					
Lei Estadual nº 10.019	03.07.1998					
Lei Estadual nº 9.034	27.12.1994					
Lei Estadual nº 7.663	30.12.1991					
Lei Estadual nº 6.134	02.06.1988					
Lei Estadual nº 5.597	06.02.1987					
Lei Estadual nº 4.056	04.06.1984					
Lei Estadual nº 1.172	17.11.1976					
Lei Estadual nº 997	31.05.1976					
Lei Estadual nº 898	18.12.1975					
Decreto Estadual nº 55.342	13.01.2009					
Decreto Estadual nº 53.939	06.01.2009					
Decreto Estadual nº 52.053	13.08.2007					
Decreto Estadual nº 51.686	22.03.2007					
Decreto Estadual nº 47.566	25.05.2005					
Decreto Estadual nº 49.215	07.12.2004					

Manual de Orientação

Decreto Estadual nº 11.216	22.07.2002					
Decreto Estadual nº 46.076	31.08.2001					
Decreto Estadual nº 43.594	27.10.1998					
Decreto Estadual nº 41.258	31.10.1996					
Decreto Estadual nº 34.542	09.01.1992					
Decreto Estadual nº 32.955	07.02.1991					
Decreto Estadual nº 10.755	22.11.1977					
Decreto Estadual nº 9.714	19.04.1977					
Decreto Estadual nº 8.468	08.09.1976					
Portaria DAEE 717	12.12.1996					
Portaria DAEE 1594	05.10.2005					
Portaria DAEE 2292	14.12.2006					
Portaria DEPRN 42	23.10.2000					
Portaria DEPRN 51	30.11.2005					
Portaria IBAMA 09	23.01.2007					
Res. CG. SMA / IBAMA 001	17.02.1994					
Res. Conama 423	12.04.2010					
Res. Conama 397	03.04.2008					
Res. Conama 388	23.02.2007					
Res. Conama 380	31.10.2006					
Res. Conama 375	29.08.2006					
Res. Conama 369	28.03.2002					
Res. Conama 303	20.03.2002					
Res. Conama 302	20.03.2002					
Res. Conama 237	19.12.1997					
Res. Conama 428	17.12.2010					
Res. Conama 429	28.02.2011					
Res. Conama 010	01.10.1993					
Res. Conama 009	24.10.1996					
Res. Conama 007	23.07.1996					
Res. Conama 004	31.03.1993					
Res. Conama 003	18.04.1996					
Res. Conama 001	23.01.1986					
Res. Conama 001	31.01.1994					
Res. Conama 357	17.03.2005					

Res. SES/SERHS/SMA n° 3	21.06.2006					
Res. SH 039	05.05.1997					
Res. SMA 11	12.02.2010					
Res. SMA 86	26.11.2009					
Res. SMA 58	22.09.2009					
Res. SMA 64	10.09.2009					
Res. SMA 31	19.05.2009					
Res. SMA 22	15.04.2009					
Res. SMA 09	26.02.2009					
Res. SMA 08	31.01.2008					
Res. SMA 18	11.05.2007					
Res. SMA 54	19.12.2007					
Res. SMA 53	01.12.2007					
Res. SMA 26	23.08.2005					
Res. SMA 48	21.09.2004					
Res. SMA34	27.08.2003					
Res. SMA 32	06.09.2002					
Res. SMA 42	29.12.1994					
Res. SMA SERHS 01	23.02.2005					
Res. SNM 036	14.05.1981					
NB 568 / 569 / 570						
NB 587 / 588 / 589						
NB 591 / 592 / 593 / 594						
NBR 12.208						
NBR 12.211 à 12.218						
NBR 13.103 / 13.525						
NBR 13.969	1997					
NBR 6484						
NBR 7.229	1993					
NBR 8.160 / 9.648 / 9.649						
NBR 9603						
Norma Cetesb P 4230 ND 12/1 ND 22/1 ND 25/1						

DECRETO N° 52.053, DE 13 DE AGOSTO DE 2007

Reestrutura o Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais - Graprohab e dá providências correlatas

JOSÉ SERRA, GOVERNADOR DO ESTADO DE SÃO PAULO, no uso de suas atribuições legais,

Decreta:

Artigo 1º - Fica reestruturado o Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais - Graprohab, vinculado à Secretaria da Habitação, objetivando centralizar e agilizar a tramitação dos projetos de parcelamento do solo para fins residenciais e de núcleos habitacionais a serem implantados, localizados em área urbana ou de expansão urbana, assim definidas por legislação municipal.

“Artigo 2º - O Graprohab será constituído por representantes dos seguintes órgãos e entidade da Administração Pública estadual:

I - Secretaria da Habitação;

II - Secretaria do Meio Ambiente;

III - Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental - Cetesb;

IV - Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - Sabesp;

V - Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano S.A. - Emplasa;

VI - Departamento de Águas e Energia Elétrica - DAEE.”. (NR)

§ 1º - Os dirigentes dos órgãos e entidades relacionados no “caput” deste artigo indicarão seus representantes e respectivos suplentes, para comporem o Grupo, no prazo de 15 (quinze) dias, a contar da publicação deste decreto.

§ 2º - Os membros do Grupo terão poderes, expressamente concedidos pelos órgãos e entidades que representam, para, conforme o caso, proferir voto de aprovação ou de indeferimento dos projetos submetidos à sua análise, ou apresentar relatório de exigências técnicas.

§ 3º - Nas reuniões destinadas à análise de projetos, é facultada, observado o prévio credenciamento pela Secretaria da Habitação, a participação, sem direito a voto, de representantes de órgãos e entidades ligados à área habitacional e com atuação relacionada às finalidades do Grupo.

§ 4º - Para o fim de que trata o parágrafo anterior, fica desde logo autorizada a participação de representantes dos seguintes órgãos e entidades:

1. Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo;
2. Companhia de Gás de São Paulo - Comgás;
3. Empresas concessionárias de energia;

Manual de Orientação

4. Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de São Paulo - CREA-SP;

5. Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI - 2^a Região;

6. Ordem dos Advogados do Brasil - Secção de São Paulo - OAB/SP;

7. Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis de São Paulo - Secovi-SP;

8. AELO - Associação de Empresas de Loteamento e Desenvolvimento Urbano;

9. Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo – ANOREG-SP;

10. Instituto de Registro Imobiliário do Brasil - IRIB.

§ 5º - Os órgãos e entidades relacionados no parágrafo anterior poderão ser convidados a prestar informações nas reuniões do Grupo, na forma prevista no Regimento Interno do Graprohab.

Artigo 3º - A atuação dos órgãos e entidades relacionados no “caput” do artigo 2º deste decreto deverá observar suas respectivas áreas de competência, definidas na legislação vigente, e o disposto no Regimento Interno do Graprohab.

Artigo 4º - O Graprohab terá seu Presidente designado pelo Governador do Estado e contará com uma Secretaria Executiva, cujas atribuições serão previstas no Regimento Interno do colegiado.

§ 1º - Incumbe à Secretaria Executiva do Graprohab:

1. receber e protocolar os projetos e documentos que lhe forem apresentados;

2. gerenciar a tramitação dos expedientes até decisão final, com expedição e entrega de certificado de aprovação, de relatório de exigências técnicas ou de comunicação de indeferimento.

§ 2º - A Secretaria Executiva será dirigida por um Secretário Executivo designado pelo Presidente do Graprohab, com aprovação do Secretário da Habitação.

§ 3º - O Presidente do Graprohab será substituído em seus impedimentos pelo Secretário Executivo, cujos atos decisórios serão revistos de ofício pelo Grupo, na forma de seu Regimento Interno.

Artigo 5º - Caberá ao Graprohab analisar e deliberar sobre os seguintes projetos de parcelamento do solo e de núcleos habitacionais urbanos a serem implantados:

I - projetos de loteamentos para fins habitacionais;

II - projetos de conjuntos habitacionais com abertura ou prolongamento de vias públicas existentes;

III - projetos de desmembramentos para fins habitacionais que resultem em mais de 10 (dez) lotes não servidos por redes de água e de coleta de esgotos, guias e sarjetas, energia e iluminação pública;

IV - projetos de condomínios residenciais que se enquadrem em uma das seguintes situações:

a) condomínios horizontais e mistos (horizontais e verticais), com mais de 200 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00m²;

b) condomínios verticais, com mais de 200 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00m², que não sejam servidos por redes de água e de coleta de esgotos, guias e sarjetas, energia e iluminação pública;

c) condomínios horizontais, verticais ou mistos (horizontais e verticais) localizados em área especialmente protegidas pela legislação ambiental com área de terreno igual ou superior a 10.000,00m².

Parágrafo único - Os projetos não enquadrados nas hipóteses previstas neste artigo deverão, do mesmo modo, atender às disposições da legislação vigente, facultando-se ao interessado requerer a apreciação e aprovação por parte do Graprohab.

Artigo 6º - As reuniões do Graprohab serão realizadas periodicamente, responsabilizando-se os representantes dos órgãos e entidades relacionados no “caput” do artigo 2º deste decreto, pela obtenção, nos prazos determinados, dos votos e pareceres técnicos conclusivos e das manifestações concernentes aos projetos analisados.

Artigo 7º - Os interessados nos projetos em análise poderão ser convidados, pela Secretaria Executiva, para comparecer às reuniões a fim de prestar esclarecimentos.

Artigo 8º - O projeto, instruído com toda a documentação exigida pelo Graprohab, deverá ser protocolado em tantas vias quantos forem os integrantes do Grupo que devam se manifestar, cabendo à Secretaria Executiva encaminhar-lhes a respectiva cópia.

Artigo 9º - A Secretaria Executiva fixará a data da reunião, no prazo máximo de até 60 (sessenta) dias, a contar do respectivo protocolo, em que deverão ser apresentadas, de uma só vez, as manifestações dos integrantes do Grupo.

§ 1º - Na reunião, cada integrante do Grupo deverá apresentar seu voto ou relatório sobre o projeto analisado.

§ 2º - O resultado da reunião deverá ser publicado no Diário Oficial do Estado, certificando-se a publicação no respectivo expediente.

§ 3º - A manifestação, com fundamentação técnica e legal expressa, será formalizada pela apresentação do voto de aprovação ou de indeferimento ou do relatório de exigências técnicas, relativo aos projetos analisados.

Artigo 10 - A aprovação final do projeto analisado dependerá de unanimidade expressa e favorável de todos os membros do Grupo, obedecendo-se estritamente ao prazo fixado no artigo 9º deste decreto.

Manual de Orientação

Artigo 11 - No caso de haver exigências técnicas, o interessado deverá cumpri-las ou se manifestar sobre todas, de uma só vez, dentro do prazo de até 60 (sessenta) dias da data de publicação no Diário Oficial do Estado da ata de reunião na qual foram formuladas, sendo-lhe facultado requerer à Secretaria Executiva, justificadamente, a prorrogação desse prazo, por um único período de até 12 (doze) meses.

§ 1º - Sobreindo manifestação do interessado, atendendo às exigências técnicas ou impugnando-as, deverá o Grupo decidir no prazo de 30 (trinta) dias, contado da data do respectivo protocolo.

§ 2º - Somente em casos de especiais dificuldades técnicas ou legais para análise dos projetos e desde que devidamente comprovadas e reconhecidas por no mínimo dois terços dos integrantes do Grupo, o prazo previsto no “caput” deste artigo ou no parágrafo anterior poderá ser prorrogado por no máximo mais 30 (trinta) dias.

§ 3º - Após o prazo a que se referem os §§ 1º e 2º deste artigo, os integrantes do Grupo deverão obrigatoriamente manifestar-se por escrito, mediante apresentação de voto de aprovação ou de indeferimento.

Artigo 12 - Quando a apreciação de projeto depender do pronunciamento de órgão ou entidade da administração pública não representada no Grupo, ou demandar estudos técnicos especiais, caberá ao seu Presidente decidir sobre a concessão de prazo adicional, durante o qual será suspensa a respectiva análise.

Artigo 13 - Contra o voto de indeferimento emitido por qualquer dos membros do Grupo poderá ser apresentado recurso administrativo, o qual deverá ser protocolado na Secretaria Executiva no prazo de até 20 (vinte) dias, contados da data da publicação no Diário Oficial do Estado da ata da reunião em que se proferiu a manifestação recorrida.

Parágrafo único - O recurso será julgado no prazo de até 30 (trinta) dias da data do seu protocolo, com apresentação de voto circunstanciado, fundamentado e conclusivo dos integrantes do Grupo que se manifestaram contrariamente à anuência do projeto.

Artigo 14 - As aprovações condicionadas terão sua eficácia sujeita ao implemento de requisitos previstos na legislação de regência e deverão ser englobadas em um único termo de compromisso, que integrará o certificado de aprovação a ser emitido pelo Graprohab.

Artigo 15 - O certificado de aprovação e seu termo de compromisso, os votos de aprovação e de indeferimento e o relatório de exigências técnicas obedecerão aos modelos estabelecidos no Regimento Interno do Graprohab.

Artigo 16 - Sempre que possível, o certificado de aprovação deverá ser acompanhado dos termos e autorizações necessários para execução das obras dos empreendimentos.

Parágrafo único - Em sendo comprovadamente inviável a emissão dos termos e autorizações necessários para execução das obras juntamente com o certificado de aprovação, o órgão responsável deverá apresentar manifestação com justificativa acompanhada da devida fundamentação.

Artigo 17 - O interessado poderá requerer novo exame de projeto indeferido pelo Grupo, observado o prazo de 12 (doze) meses contado da publicação da decisão, na forma prevista no Regimento Interno do Graprohab.

Artigo 18 - O Regimento Interno do Graprohab disporá sobre a tramitação prioritária de pedidos tendo por objeto empreendimentos de interesse público ou social.

Artigo 19 - O Graprohab é competente para propor ao Governador do Estado, por meio do Secretário da Habitação, medidas visando à adequação da legislação de regência no âmbito estadual.

Artigo 20 - O Graprohab poderá propor ao Secretário da Habitação a obtenção de autorização do Governador para assinatura de convênios com órgãos federais e municipais para agilização da aprovação de projetos habitacionais.

Artigo 21 - O Graprohab poderá solicitar a qualquer órgão ou entidade estadual material e informações necessários à realização de suas tarefas, devendo ser atendido com prioridade.

Artigo 22 - O Secretário da Habitação, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data da publicação deste decreto, editará resolução aprovando o Regimento Interno do Graprohab.

Artigo 23 - Este decreto entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogado o Decreto nº 33.499, de 10 de julho de 1991.

Palácio dos Bandeirantes, 13 de agosto de 2007

JOSÉ SERRA

LEI N° 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA: Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei.

Parágrafo único. Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais.

CAPÍTULO I Disposições Preliminares

Art. 2º - O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º - Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º - (VETADO) *(Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)*

§ 4º - Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe. *(Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)*

§ 5º - A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação. *(Redação dada pela Lei nº 11.445, de 2007)*

§ 6º - A infraestrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de: *(Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)*

I - vias de circulação; *(Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)*

II - escoamento das águas pluviais; *(Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)*

III - rede para o abastecimento de água potável; e *(Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)*

Manual de Orientação

IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica doméstica. (*Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99*)

Art. 3º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal. (*Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99*)

Parágrafo único. Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

CAPÍTULO II

Dos Requisitos Urbanísticos para Loteamento

Art. 4º - Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem. (*Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99*)

II - os lotes terão área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando a legislação estadual ou municipal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

III - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica; (*Redação dada pela Lei nº 10.932, de 2004*)

IV - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§ 1º - A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divide o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas

e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento. (*Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99*)

§ 2º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§ 3º - Se necessária, a reserva de faixa não edificável vinculada a dutovias será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes. (*Incluído pela Lei nº 10.932, de 2004*)

Art. 5º - O Poder Público competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa non aedificandi destinada a equipamentos urbanos.

Parágrafo único. Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

CAPÍTULO III Do Projeto de Loteamento

Art. 6º - Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

I - as divisas da gleba a ser loteada;

II - as curvas de nível a distância adequada, quando exigidas por lei estadual ou municipal;

III - a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;

IV - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários, existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

V - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

VI - as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

Art. 7º - A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal:

I - as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do Município relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

Manual de Orientação

II - o traçado básico do sistema viário principal;

III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;

IV - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

V - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de quatro anos. (*Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99*)

Art. 8º - Os Municípios com menos de cinquenta mil habitantes e aqueles cujo plano diretor contiver diretrizes de urbanização para a zona em que se situe o parcelamento poderão dispensar, por lei, a fase de fixação de diretrizes previstas nos arts. 6º e 7º desta Lei. (*Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99*)

Art. 9º - Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos, será apresentado à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal, quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18. (*Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99*)

§ 1º - Os desenhos conterão pelo menos:

I - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

II - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

III - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;

IV - os perfis longitudinais, e transversais de todas as vias de circulação e praças;

V - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VI - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

§ 2º - O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

I - a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município; (*Redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 2010*)

IV - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

§ 3º - Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubstinentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações conseqüentes. (*Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99*)

CAPÍTULO IV Do Projeto de Desmembramento

Art. 10 - Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18, e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo: (*Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99*)

I - a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

II - a indicação do tipo de uso predominante no local;

III - a indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Art. 11 - Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem ou, na ausência destas, as disposições urbanísticas para os loteamentos. (*Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99*)

Parágrafo único. O Município, ou o Distrito Federal quando for o caso, fixará os requisitos exigíveis para a aprovação de desmembramento de lotes de correntes de loteamento cuja destinação da área pública tenha sido inferior à mínima prevista no § 1º do art. 4º desta Lei.

CAPÍTULO V Da Aprovação do Projeto de Loteamento e Desmembramento

Art. 12 - O projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, a quem compete também a fixação das diretrizes a que aludem os artigos 6º e 7º desta Lei, salvo a exceção prevista no artigo seguinte.

Parágrafo único. O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação. (*Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99*)

Art. 13 - Aos Estados caberá disciplinar a aprovação pelos Municípios de loteamentos e desmembramentos nas seguintes condições: (*Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99*)

Manual de Orientação

I - quando localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;

II - quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do Município, ou que pertença a mais de um Município, nas regiões metropolitanas ou em aglomerações urbanas, definidas em lei estadual ou federal;

III - quando o loteamento abrange área superior a 1.000.000 m² (um milhão de metros quadrados).

Parágrafo único. No caso de loteamento ou desmembramento localizado em área de Município integrante de região metropolitana, o exame e a anuência prévia à aprovação do projeto caberão à autoridade metropolitana.

Art. 14 - Os Estados definirão, por decreto, as áreas de proteção especial, previstas no inciso I do artigo anterior.

Art. 15 - Os Estados estabelecerão, por decreto, as normas a que deverão submeter-se os projetos de loteamento e desmembramento nas áreas previstas no art. 13, observadas as disposições desta Lei.

Parágrafo único. Na regulamentação das normas previstas neste artigo, o Estado procurará atender às exigências urbanísticas do planejamento municipal.

Art. 16 - A lei municipal definirá os prazos para que um projeto de parcelamento apresentado seja aprovado ou rejeitado e para que as obras executadas sejam aceitas ou recusadas. (Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

§ 1º - Transcorridos os prazos sem a manifestação do Poder Público, o projeto será considerado rejeitado ou as obras recusadas, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão. (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

§ 2º - Nos Municípios cuja legislação for omissa, os prazos serão de noventa dias para a aprovação ou rejeição e de sessenta dias para a aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização." (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

Art. 17 - Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do art. 23 desta Lei.

CAPÍTULO VI Do Registro do Loteamento e Desmembramento

Art. 18 - Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias contados da aprovação.

tenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

I - título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula, ressalvado o disposto nos §§ 4º e 5º; (NR) (*Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99*)

II - histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhado dos respectivos comprovantes;

III - certidões negativas:

a) de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;
b) de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;

c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública;

IV - certidões:

a) dos Cartórios de Protestos de Títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

b) de ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

c) de ônus reais relativos ao imóvel;

d) de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

V - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da, aprovação de um cronograma, com a duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras; (*Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99*)

VI - exemplar do contrato-padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26 desta Lei;

VII - declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento.

§ 1º - Os períodos referidos nos incisos III, b e IV, a, b e d, tomarão por base a data do pedido de registro do loteamento, devendo todas elas ser extraídas em nome daqueles que, nos mencionados períodos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel.

§ 2º - A existência de protestos, de ações pessoais ou de ações penais, exceto as referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração, não impedirá o registro do loteamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes. Se o oficial do registro de imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida perante o juiz competente.

§ 3º - A declaração a que se refere o inciso VII deste artigo não dispensará o consentimento do declarante para os atos de alienação ou promessa de

Manual de Orientação

alienação de lotes, ou de direitos a eles relativos, que venham a ser praticados pelo seu cônjuge.

§ 4º - O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado as classes de menor renda, em imóvel declaração de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação. *(Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)*

§ 5º - No caso de que trata o § 4º, o pedido de registro do parcelamento, além dos documentos mencionados nos incisos V e VI deste artigo, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial e, quando formulado por entidades delegadas, da lei de criação e de seus atos constitutivos. *(Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)*

Art. 19 - Examinada a documentação e encontrada em ordem, o oficial do registro de imóveis encaminhará comunicação à Prefeitura e fará publicar, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de registro em 3 (três) dias consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da última publicação.

§ 1º - Findo o prazo sem impugnação, será feito imediatamente o registro. Se houver impugnação de terceiros, o oficial do registro de imóveis intimará o requerente e a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, para que sobre ela se manifestem no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de arquivamento do processo. Com tais manifestações o processo será enviado ao juiz competente para decisão.

§ 2º - Ouvido o Ministério Público no prazo de 5 (cinco) dias, o juiz decidirá de plano ou após instrução sumária, devendo remeter ao interessado as vias ordinárias caso a matéria exija maior indagação.

§ 3º - Nas capitais, a publicação do edital se fará no Diário Oficial do Estado e num dos jornais de circulação diária. Nos demais Municípios, a publicação se fará apenas num dos jornais locais, se houver, ou, não havendo, em jornal da região.

§ 4º - O oficial do registro de imóveis que efetuar o registro em desacordo com as exigências desta Lei ficará sujeito a multa equivalente a 10 (dez) vezes os emolumentos regimentais fixados para o registro, na época em que for aplicada a penalidade pelo juiz corregedor do cartório, sem prejuízo das sanções penais e administrativas cabíveis.

§ 5º - Registrado o loteamento, o oficial de registro comunicará, por certidão, o seu registro à Prefeitura.

Art. 20 - O registro do loteamento será feito, por extrato, no livro próprio.

Parágrafo único. No Registro de Imóveis far-se-á o registro do loteamento, com uma indicação para cada lote, a averbação das alterações, a abertura de ruas e praças e as áreas destinadas a espaços livres ou a equipamentos urbanos.

Art. 21 - Quando a área loteada estiver situada em mais de uma circunscrição imobiliária, o registro será requerido primeiramente perante aquela em que estiver localizada a maior parte da área loteada. Procedido o registro nessa circunscrição, o interessado requererá, sucessivamente, o registro do loteamento em cada uma das demais, comprovando perante cada qual o registro efetuado na anterior, até que o loteamento seja registrado em todas. Denegado o registro em qualquer das circunscrições, essa decisão será comunicada, pelo oficial do registro de imóveis, às demais para efeito de cancelamento dos registros feitos, salvo se ocorrer a hipótese prevista no § 4º deste artigo.

§ 1º - Nenhum lote poderá situar-se em mais de uma circunscrição.

§ 2º - É defeso ao interessado processar simultaneamente, perante diferentes circunscrições, pedidos de registro do mesmo loteamento, sendo nulos os atos praticados com infração a esta norma.

§ 3º - Enquanto não procedidos todos os registros de que trata este artigo, considerar-se-á o loteamento como não registrado para os efeitos desta Lei.

§ 4º - O indeferimento do registro do loteamento em uma circunscrição não determinará o cancelamento do registro procedido em outra, se o motivo do indeferimento naquela não se estender à área situada sob a competência desta, e desde que o interessado requeira a manutenção do registro obtido, submetido o remanescente do loteamento a uma aprovação prévia perante a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso.

Art. 22 - Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços, livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

Parágrafo único. Na hipótese de parcelamento do solo implantado e não registrado, o Município poderá requerer, por meio da apresentação de planta de parcelamento elaborada pelo loteador ou aprovada pelo Município e de declaração de que o parcelamento se encontra implantado, o registro das áreas destinadas a uso público, que passarão dessa forma a integrar o seu domínio.” (NR) (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

Art. 23 - O registro do loteamento só poderá ser cancelado:

I - por decisão judicial;

II - a requerimento do loteador, com anuência da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, enquanto nenhum lote houver sido objeto de contrato;

Manual de Orientação

III - a requerimento conjunto do loteador e de todos os adquirentes de lotes, com anuência da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, e do Estado.

§ 1º - A Prefeitura e o Estado só poderão se opor ao cancelamento se disto resultar inconveniente comprovado para o desenvolvimento urbano ou se já se tiver realizado qualquer melhoramento na área loteada ou adjacências.

§ 2º - Nas hipóteses dos incisos II e III, o oficial do registro de imóveis fará publicar, em resumo, edital do pedido de cancelamento, podendo este ser impugnado no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da última publicação. Findo esse prazo, com ou sem impugnação, o processo será remetido ao juiz competente para homologação do pedido de cancelamento, ouvido o Ministério Público.

§ 3º - A homologação de que trata o parágrafo anterior será precedida de vistoria judicial destinada a comprovar a inexistência de adquirentes instalados na área loteada.

Art. 24 - O processo de loteamento e os contratos depositados em cartório poderão ser examinados por qualquer pessoa, a qualquer tempo, independentemente do pagamento de custas ou emolumentos, ainda que a título de busca.

CAPÍTULO VII

Dos Contratos

Art. 25 - São irretratáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuam direito a adjudicação compulsória e, estando registrados, confirmam direito real oponível a terceiros.

Art. 26 - Os compromissos de compra e venda, as cessões ou promessas de cessão poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular, de acordo com o modelo depositado na forma do inciso VI do art. 18 e conterão, pelo menos, as seguintes indicações:

I - nome, registro civil, cadastro fiscal no Ministério da Fazenda, nacionalidade, estado civil e residência dos contratantes;

II - denominação e situação do loteamento, número e data da inscrição;

III - descrição do lote ou dos lotes que forem objeto de compromissos, confrontações, área e outras características;

IV - preço, prazo, forma e local de pagamento bem como a importância do sinal;

V - taxa de juros incidentes sobre o débito em aberto e sobre as prestações vencidas e não pagas, bem como a cláusula penal, nunca excedente a 10% (dez por cento) do débito e só exigível nos casos de intervenção judicial ou de mora superior a 3 (três) meses;

VI - indicação sobre a quem incumbe o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote compromissado;

VII - declaração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente.

§ 1º - O contrato deverá ser firmado em três vias ou extraído em três traslados, sendo um para cada parte e o terceiro para arquivo no registro imobiliário, após o registro e anotações devidas.

§ 2º - Quando o contrato houver sido firmado por procurador de qualquer das partes, será obrigatório o arquivamento da procuração no Registro Imobiliário.

§ 3º - Admite-se, nos parcelamentos populares, a cessão da posse em que estiverem provisoriamente imitidas a União, Estados, Distrito Federal, Municípios e suas entidades delegadas, o que poderá ocorrer por instrumento particular, ao qual se atribui, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando a disposição do inciso II do art. 134 do Código Civil. (*Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99*)

§ 4º - A cessão da posse referida no § 3º, cumpridas as obrigações do cessionário, constitui crédito contra o expropriante, de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais. (*Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99*)

§ 5º - Com o registro da sentença que, em processo de desapropriação, fixar o valor da indenização, a posse referida no § 3º converter-se-á em propriedade e a sua cessão, em compromisso de compra e venda ou venda e compra, conforme haja obrigações a cumprir ou estejam elas cumpridas, circunstância que, demonstradas ao Registro de Imóveis, serão averbadas na matrícula relativa ao lote. (*Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99*)

§ 6º - Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação. (*Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99*)

Art. 27 - Se aquele que se obrigou a concluir contrato de promessa de venda ou de cessão não cumprir a obrigação, o credor poderá notificar o devedor para outorga do contrato ou oferecimento de impugnação no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de proceder-se ao registro do pré-contrato, passando as relações entre as partes a serem regidas pelo contrato-padrão.

§ 1º - Para fins deste artigo, terão o mesmo valor de pré-contrato a promessa de cessão, a proposta de compra, a reserva de lote ou qualquer outro instrumento, do qual conste a manifestação da vontade das partes, a indicação do lote, o preço e modo de pagamento, e a promessa de contratar.

§ 2º - O registro de que trata este artigo não será procedido se a parte que o requereu não comprovar haver cumprido a sua prestação, nem a oferecer na forma devida, salvo se ainda exigível.

Manual de Orientação

§ 3º - Havendo impugnação daquele que se comprometeu a concluir o contrato, observar-se-á o disposto nos artigos 639 e 640 do Código de Processo Civil.

Art. 28 - Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação pela Prefeitura Municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, devendo ser depositada no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original, com a devida averbação.

Art. 29 - Aquele que adquirir a propriedade loteada mediante ato inter vivos, ou por sucessão causa mortis, sucederá o transmitente em todos os seus direitos e obrigações, ficando obrigado a respeitar os compromissos de compra e venda ou as promessas de cessão, em todas as suas cláusulas, sendo nula qualquer disposição em contrário, ressalvado o direito do herdeiro ou legatário de renunciar à herança ou ao legado.

Art. 30 - A sentença declaratória de falência ou da insolvência de qualquer das partes não rescindirá os contratos de compromisso de compra e venda ou de promessa de cessão que tenham por objeto a área loteada ou lotes da mesma. Se a falência ou insolvência for do proprietário da área loteada ou do titular de direito sobre ela, incumbirá ao síndico ou ao administrador dar cumprimento aos referidos contratos; se do adquirente do lote, seus direitos serão levados à praça.

Art. 31 - O contrato particular pode ser transferido por simples trespasse, lançado no verso das vias em poder das partes, ou por instrumento em separado, declarando-se o número do registro do loteamento, o valor da cessão e a qualificação do cessionário, para o devido registro.

§ 1º - A cessão independe da anuênciam do loteador, mas, em relação a este, seus efeitos só se produzem depois de cientificado, por escrito, pelas partes ou quando registrada a cessão.

§ 2º - Uma vez registrada a cessão, feita sem anuênciam do loteador, o oficial do registro dar-lhe-á ciênciam, por escrito, dentro de 10 (dez) dias.

Art. 32 - Vencida e não paga a prestação, o contrato será considerado rescindido 30 (trinta) dias depois de constituído em mora o devedor.

§ 1º - Para os fins deste artigo o devedor-adquirente será intimado, a requerimento do credor, pelo oficial do registro de imóveis, a satisfazer as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionados e as custas de intimação.

§ 2º - Purgada a mora, convalescerá o contrato.

§ 3º - Com a certidão de não haver sido feito o pagamento em cartório, o vendedor requererá ao oficial do registro o cancelamento da averbação.

Art. 33 - Se o credor das prestações se recusar a receber-las ou furtar-se ao seu recebimento, será constituído em mora mediante notificação do oficial do registro de imóveis para vir receber as importâncias depositadas pelo devedor no próprio Registro de Imóveis. Decorridos 15 (quinze) dias após o recebimento da intimação, considerar-se-á efetuado o pagamento, a menos que o credor impugne o depósito e, alegando inadimplemento do devedor, requeira a intimação deste para os fins do disposto no art. 32 desta Lei.

Art. 34 - Em qualquer caso de rescisão por inadimplemento do adquirente, as benfeitorias necessárias ou úteis por ele levadas a efeito no imóvel deverão ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário.

Parágrafo único. Não serão indenizadas as benfeitorias feitas em desconformidade com o contrato ou com a lei.

Art. 35 - Ocorrendo o cancelamento do registro por inadimplemento do contrato e tendo havido o pagamento de mais de um terço do preço ajustado, o oficial do registro de imóveis mencionará este fato no ato do cancelamento e a quantia paga; somente será efetuado novo registro relativo ao mesmo lote, se for comprovada a restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado, ou mediante depósito em dinheiro à sua disposição junto ao Registro de Imóveis.

§ 1º - Ocorrendo o depósito a que se refere este artigo, o oficial do registro de imóveis intimará o interessado para vir receber-lo no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de ser devolvido ao depositante.

§ 2º - No caso de não ser encontrado o interessado, o oficial do registro de imóveis depositará a quantia em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no inciso I do art. 666 do Código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária.

Art. 36 - O registro do compromisso, cessão ou promessa de cessão só poderá ser cancelado:

- I - por decisão judicial;
- II - a requerimento conjunto das partes contratantes;
- III - quando houver rescisão comprovada do contrato.

CAPÍTULO VIII

Disposições Gerais

Art. 37 - É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art. 38 - Verificado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado ou notificado pela Prefeitura Municipal, ou

Manual de Orientação

pelo Distrito Federal quando for o caso, deverá o adquirente do lote suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o loteador para suprir a falta.

§ 1º - Ocorrendo a suspensão do pagamento das prestações restantes, na forma do caput deste artigo, o adquirente efetuará o depósito das prestações devidas junto ao Registro de Imóveis competente, que as depositará em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no *inciso I do art. 666 do Código de Processo Civil*, em conta com incidência de juros e correção monetária, cuja movimentação dependerá de prévia autorização judicial.

§ 2º - A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, ou o Ministério Público, poderá promover a notificação ao loteador prevista no caput deste artigo.

§ 3º - Regularizado o loteamento pelo loteador, este promoverá judicialmente a autorização para levantar as prestações depositadas, com os acréscimos de correção monetária e juros, sendo necessária a citação da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, para integrar o processo judicial aqui previsto, bem como audiência do Ministério Público.

§ 4º - Após o reconhecimento judicial de regularidade do loteamento, o loteador notificará os adquirentes dos lotes, por intermédio do Registro de Imóveis competente, para que passem a pagar diretamente as prestações restantes, a contar da data da notificação.

§ 5º - No caso de o loteador deixar de atender à notificação até o vencimento do prazo contratual, ou quando o loteamento ou desmembramento for regularizado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, nos termos do art. 40 desta Lei, o loteador não poderá, a qualquer título, exigir o recebimento das prestações depositadas.

Art. 39 - Será nula de pleno direito a cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente, quando o loteamento não estiver regularmente inscrito.

Art. 40 - A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, se desatendida pelo loteador a notificação, poderá regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.

§ 1º - A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, que promover a regularização, na forma deste artigo, obterá judicialmente o levantamento das prestações depositadas, com os respectivos acréscimos de correção monetária e juros, nos termos do § 1º do art. 38 desta Lei, a título de resarcimento das importâncias despendidas com equipamentos urbanos ou expropriações necessárias para regularizar o loteamento ou desmembramento.

§ 2º - As importâncias despendidas pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, para regularizar o loteamento ou desmembramento, caso não sejam integralmente ressarcidas conforme o disposto no parágrafo anterior, serão exigidas na parte faltante do loteador, aplicando-se o disposto no art. 47 desta Lei.

§ 3º - No caso de o loteador não cumprir o estabelecido no parágrafo anterior, a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, poderá receber as prestações dos adquirentes, até o valor devido.

§ 4º - A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, para assegurar a regularização do loteamento ou desmembramento, bem como o ressarcimento integral de importâncias despendidas, ou a despender, poderá promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários aos fins colimados.

§ 5º - A regularização de um parcelamento pela Prefeitura Municipal, ou Distrito Federal, quando for o caso, não poderá contrariar o disposto nos arts. 3º e 4º desta Lei, ressalvado o disposto no § 1º desse último. (*Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99*)

Art. 41 - Regularizado o loteamento ou desmembramento pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, o adquirente do lote, comprovando o depósito de todas as prestações do preço avençado, poderá obter o registro de propriedade do lote adquirido, valendo para tanto o compromisso de venda e compra devidamente firmado.

Art. 42 - Nas desapropriações não serão considerados como loteados ou loteáveis, para fins de indenização, os terrenos ainda não vendidos ou compromissados, objeto de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art. 43 - Ocorrendo a execução de loteamento não aprovado, a destinação de áreas públicas exigidas no inciso I do art. 4º desta Lei não se poderá alterar sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas, civis e criminais previstas.

Parágrafo único. Neste caso, o loteador ressarcirá a Prefeitura Municipal ou o Distrito Federal quando for o caso, em pecúnia ou em área equivalente, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas. (*Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99*)

Art. 44 - O Município, o Distrito Federal e o Estado poderão expropriar áreas urbanas ou de expansão urbana para reloteamento, demolição, reconstrução e incorporação, ressalvada a preferência dos expropriados para a aquisição de novas unidades.

Art. 45 - O loteador, ainda que já tenha vendido todos os lotes, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação destinada a impedir construção em desacordo com restrições legais ou contratuais.

Manual de Orientação

Art. 46 - O loteador não poderá fundamentar qualquer ação ou defesa na presente Lei sem apresentação dos registros e contratos a que ela se refere.

Art. 47 - Se o loteador integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo, beneficiária de qualquer forma do loteamento ou desmembramento irregular, será solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causados aos compradores de lotes e ao Poder Público.

Art. 48 - O foro competente para os procedimentos judiciais previstos nesta Lei será sempre o da comarca da situação do lote.

Art. 49 - As intimações e notificações previstas nesta Lei deverão ser feitas pessoalmente ao intimado ou notificado, que assinará o comprovante do recebimento, e poderão igualmente ser promovidas por meio dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-las.

§ 1º - Se o destinatário se recusar a dar recibo ou se furtar ao recebimento, ou se for desconhecido o seu paradeiro, o funcionário incumbido da diligência informará esta circunstância ao oficial competente que a certificará, sob sua responsabilidade.

§ 2º - Certificada a ocorrência dos fatos mencionados no parágrafo anterior, a intimação ou notificação será feita por edital na forma desta Lei, começando o prazo a correr 10 (dez) dias após a última publicação.

CAPÍTULO IX

Disposições Penaais

Art. 50 - Constitui crime contra a Administração Pública:

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios;

II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

III - fazer, ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

Pena: Reclusão, de 1 (um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Parágrafo único. O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido:

I - por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente;

II - com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ressalvado o disposto no art. 18, §§ 4º e 5º, desta Lei, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave. (Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

Pena: Reclusão, de 1 (um) a 5 (cinco) anos, e multa de 10 (dez) a 100 (cem) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Art. 51 - Quem, de qualquer modo, concorra para a prática dos crimes previstos no artigo anterior desta Lei incide nas penas a estes combinadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade.

Parágrafo único. (VETADO) (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

Art. 52 - Registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não registrado.

Pena: Detenção, de 1 (um) a 2 (dois) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis.

CAPÍTULO X

Disposições Finais

Art. 53 - Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - Incra, do Órgão Metropolitano, se houver, onde se localiza o Município, e da aprovação da Prefeitura Municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, segundo as exigências da legislação pertinente.

Art. 53-A - São considerados de interesse público os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa das Prefeituras Municipais e do Distrito Federal, ou entidades autorizadas por lei, em especial as regularizações de parcelamentos e de assentamentos. (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

Parágrafo único. Às ações e intervenções de que trata este artigo não será exigível documentação que não seja a mínima necessária e indispensável aos registros no cartório competente, inclusive sob a forma de certidões, vedadas as exigências e as sanções pertinentes aos particulares, especialmente aquelas que

Manual de Orientação

visem garantir a realização de obras e serviços, ou que visem prevenir questões de domínio de glebas, que se presumirão asseguradas pelo Poder Público respectivo.” (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

Art. 54 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 55 - Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 19 de dezembro de 1979; 158º da Independência e 91º da República.

JOÃO BAPTISTA DE OLIVEIRA FIGUEIREDO

Petrônio Portella

Mário David Andreatta

Angelo Amaury Stabile

Habitação

GABINETE DO SECRETÁRIO

Resolução SH nº 21/2009, de 28-05-2009

Aprova nova redação do Regimento Interno do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais - Graprohab

O Secretário de Estado da Habitação, em conformidade com o disposto nos artigos 3º, 12 e 16, do Decreto nº 47.836, de 27 de maio de 2003, e:

Considerando a existência do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais - Graprohab, instituído pelo Governo Estadual por meio do Decreto n.º 33.499, de 10/07/91, alterado pelo Decreto nº 52.053, de 13 de agosto de 2007, com objetivo de racionalizar a ação administrativa e agilizar a tramitação de projetos de parcelamentos do solo e núcleos habitacionais;

Considerando a competência do Graprohab na análise e aprovação dos projetos de parcelamentos do solo e núcleos habitacionais no âmbito do Estado de São Paulo; Considerando as alterações introduzidas neste último pelo Decreto nº 52.420, de 28 de novembro de 2007, resolve:

Artigo 1º - Fica aprovado o novo Regimento Interno do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais - Graprohab

Artigo 2º - O Manual Graprohab, conjunto de orientações técnicas para desenvolvimento de projetos e montagem de expedientes visando à análise e aprovação de projetos de parcelamento do solo residenciais, conjuntos e condomínios habitacionais, a serem implantados, deverá ser elaborado com base no Decreto Estadual 52.053/07, de 13 de agosto de 2007, no presente Regimento Interno do Graprohab e na Relação de Documentos exigidos pelos órgãos e empresas componentes do Colegiado, conforme estabelecido nos correspondentes instrumentos legais.

Artigo 3º - Esta resolução entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogada a Resolução SH 42, de 10-01-2009 e Resolução SH 42, de 13-12-2007, e as disposições contrárias.

REGIMENTO INTERNO DO GRUPO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS HABITACIONAIS – Graprohab

CAPÍTULO I - GERAL

Artigo 1º - O Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais - Graprohab tem como sede de suas atividades a Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo.

Manual de Orientação

Artigo 2º - O Graprohab tem como objetivo centralizar e agilizar o trâmite da análise e aprovação dos projetos de parcelamento do solo e núcleos habitacionais a serem implantados, dentro das atribuições que competem ao Estado.

Artigo 3º - O Graprohab tem um Presidente designado pelo Governador do Estado e contará com uma Secretaria Executiva.

§ 1º - A Secretaria Executiva será dirigida por um Secretário Executivo designado pelo Presidente do Graprohab, com a aprovação do Secretário da Habitação.

§ 2º - A Secretaria Executiva do Graprohab tem a incumbência de receber e protocolar os projetos e documentos que instruirão os processos de competência do Graprohab, bem como, decidir sobre eventuais expedientes e solicitações, não especificados no presente Regimento, submetendo ao Colegiado, na forma do seu Regimento Interno.

Artigo 4º - Ao Presidente, caberá:

I - dirigir as reuniões do colegiado;

II - proferir o voto de qualidade, em caso de empate;

III - promover a coordenação institucional do Graprohab;

IV - coordenar o relacionamento do Grupo com as Secretarias e Órgãos Estaduais;

V - manter a ordem e fazer respeitar a legislação vigente e este regimento;

VI - convocar sessões extraordinárias nos termos deste regimento;

VII - propor, desenvolver e encaminhar normas, instruções e programas pertinentes;

VIII - representar o Graprohab.

Artigo 5º - Ao Secretário Executivo, caberá:

I - dirigir a Secretaria Executiva;

II - manter a ordem e fazer respeitar a legislação vigente e este regimento;

III - decidir as questões de ordem;

IV - substituir o Presidente no caso de seu impedimento.

Parágrafo único. Na ausência do Secretário Executivo, às reuniões do Colegiado, seu substituto será por ele indicado.

Artigo 6º - A Secretaria Executiva é composta por 2 (duas) áreas:

I - Administrativa/Protocolo - responsável pelas seguintes atividades administrativas, entre outras:

a - protocolo dos projetos controlando e fazendo cumprir os prazos estabelecidos no Decreto Estadual nº 52.053/07, de 13 de agosto de 2007;

b - organização, acompanhamento e finalização das reuniões do colegiado;

c - realização dos serviços de digitação e reprografia;

- d** - elaboração das Atas das reuniões do colegiado;
- e** - expedição dos Certificados de Aprovação, Relatórios de Exigência Técnicas e Relatórios de Indeferimento;
- f** - publicações no Diário Oficial do Estado;
- g** - organização e manutenção dos arquivos.

II - Corpo Técnico - responsável pelas seguintes atividades técnicas, entre outras:

- a** - atendimento e orientação técnica a profissionais e interessados no sistema Graprohab.
- b** - apoio técnico à Secretaria Executiva;
- c** - análise e expedição de consultas técnicas,
- d** - desenvolvimento de estudos para elaboração de normas, instruções e programas pertinentes.

Artigo 7º - Caberá ao Graprohab:

- I** - propor e encaminhar as medidas para a adequação de normas e disposições legais que tratam do assunto;
- II** - propor a expedição de instruções normativas pertinentes;
- III** - instituir grupos de trabalho para assuntos de interesse;
- IV** - elaborar e propor atualização do Manual Graprohab;
- V** - votar a aprovação ou indeferimento dos projetos submetidos à sua análise;
- VI** - emitir certidões, pareceres sobre os projetos submetidos à sua análise.

CAPÍTULO II

PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO E DE NÚCLEOS HABITACIONAIS A IMPLANTAR

Seção I - DA COMPETÊNCIA

Artigo 8º - Compete aos membros do Colegiado do Graprohab:

- I** - receber os projetos;
- II** - encaminhar os projetos para análise pelo órgão ou empresa que representa;
- III** - zelar para que os prazos sejam rigorosamente cumpridos;
- IV** - comparecer às reuniões munidos dos dados e deliberações relativos aos projetos em pauta;
- V** - participar e deliberar em reuniões técnicas para o desenvolvimento e encaminhamento do previsto no artigo 7º desta Resolução, por convocação da Presidência;

Manual de Orientação

VI - emitir toda a documentação necessária que deverá acompanhar o Certificado de Aprovação, sendo este um documento único, possibilitando após aprovação da Prefeitura responsável, o início imediato das obras de implantação do empreendimento.

Artigo 9º - Os membros do Colegiado são responsáveis pela obtenção dos pareceres técnicos conclusivos e das manifestações dos órgãos e empresas que representam, a respeito dos projetos e proposições de normas e instruções normativas, submetidos à sua deliberação, nos prazos e condições determinadas no Decreto Estadual nº 52.053 de 13 de agosto de 2007.

Artigo 10 - A atuação dos órgãos que compõem o Colegiado, nos termos do artigo 3º do Decreto Estadual nº 52.053, de 13 de agosto de 2007, devem observar suas respectivas áreas de competência, a saber:

I - Secretaria da Habitação - SH

Análise urbanística dos parcelamentos do solo e empreendimentos habitacionais a serem implantados em todo o território do Estado de São Paulo, e em especial aqueles constantes do artigo 1º do Decreto Estadual nº 47.817, de 09 de maio de 2003: “Fica outorgada competência à Secretaria da Habitação para proceder ao exame e à anuência prévia a que se refere o parágrafo único do artigo 13 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, com a redação dada pela Lei Federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, em relação aos loteamentos e desmembramentos de áreas situadas nas Regiões Metropolitanas do Estado de São Paulo”.

II - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - Cetesh

Tem como atribuição, de acordo com o estabelecido na Lei Estadual nº 13.542, de 08.05.2009, entre outros: realizar o licenciamento ambiental de estabelecimentos e atividades utilizadoras de recursos ambientais, considerados efetiva e potencialmente poluidores, bem como capazes, sob qualquer forma, de causar degradação ambiental; e emitir manifestação quanto à aplicação da legislação florestal e às intervenções nas demais áreas ambientalmente protegidas.

III - Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - Sabesp

Nos municípios operados pela Sabesp, fornece inicialmente as diretrizes do sistema de abastecimento de água e tratamento de esgoto para a confecção dos projetos de abastecimento de água, de coleta e afastamento de esgoto sanitário e de tratamento de esgoto do empreendimento, para análise e aprovação dos projetos no âmbito do Graprohab.

IV - Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano - Emplasa

Atua no planejamento das regiões metropolitanas do estado. Focaliza sua análise na adequação da expansão urbana realizada através do parcelamento do solo ou da implantação de grandes empreendimentos habitacionais frente à Legislação Federal, Estadual e Metropolitana, frente aos planos de planejamento

metropolitano, examinando principalmente os impactos urbanísticos gerados pelos empreendimentos.

V - Departamento de Águas e Energia Elétrica – DAEE

Órgão responsável pela outorga e fiscalização de usos ou interferências nos recursos hídricos de domínio do Estado de São Paulo, disciplinado pela Portaria DAEE nº 717/1996, com base no Decreto Estadual nº 41.258 de 31/10/1996, que regulamentou a outorga de direito de uso dos recursos hídricos de que tratam os artigos 9º a 13 da Lei Estadual nº 7.663 de 30/12/1991. Estão sujeitos à outorga de usos e interferências nos recursos hídricos:

- a) a implantação de qualquer empreendimento que demande a utilização de recursos hídricos (superficiais ou subterrâneos);
- b) a execução de obras ou serviços que possam alterar o regime (barreiros, canalizações, travessias, proteção de leito, etc.);
- c) a execução de obras de extração de águas subterrâneas (poços profundos);
- d) a derivação de água de seu curso ou depósito, superficial ou subterrâneo;
- e) o lançamento de efluentes nos corpos d'água.

Parágrafo único. A Consultoria Jurídica da Secretaria da Habitação prestará assessoria jurídica ao Graprohab, quando houver solicitação de sua presidência.

SEÇÃO II - DOS PROCEDIMENTOS

Artigo 11 - Os projetos instruídos com toda a documentação exigida pelo Graprohab deverão ser protocolados, na área Administrativa/Protocolo, em tantas vias quantos forem os integrantes do Colegiado que devam se manifestar, que providenciará a entrega para cada representante do respectivo órgão, empresa ou autarquia, no prazo de até 02 (dois) dias úteis, contados da data do seu protocolamento.

Artigo 12 - Quando do protocolamento do projeto, a Secretaria Executiva fixará a data da reunião, para apresentação das análises e manifestações dos integrantes do Colegiado, no prazo máximo de até 60 (sessenta) dias contados da data do seu protocolamento.

§ 1º - Os projetos protocolados com a documentação incompleta, com base na relação de documentos constantes no *Manual Graprohab*, aguardarão a complementação da referida documentação, na Secretaria Executiva do Graprohab, para posterior encaminhamento aos integrantes do Colegiado que devam se manifestar;

§ 2º - A complementação da documentação dos projetos, protocolados junto à Secretaria Executiva, deverá acontecer no prazo máximo de até 30 (trinta) dias, sob pena de arquivamento do referido expediente.

Manual de Orientação

§ 3º - Somente após a complementação da documentação, conforme o parágrafo 1º se iniciara a contagem do prazo definido no caput deste artigo.

SEÇÃO III - DA ANÁLISE E CERTIFICAÇÃO

Artigo 13 - Os projetos, percorridos os trâmites nos diversos órgãos ou empresas, serão apreciados em reunião do Colegiado, podendo ocorrer:

I - sua aprovação, com a expedição do correspondente Certificado de Aprovação, acompanhado, de Termo de Compromisso, se for o caso, e de todas as autorizações e termos necessários para a execução das obras dos empreendimentos;

II - sua rejeição, com a expedição do Relatório de Indeferimento e,

III - formulação de Exigências Técnicas.

§ 1º - Os projetos apreciados em reunião do Colegiado poderão inicialmente ser indeferidos, caso o empreendimento se localize em área cujo parcelamento ou edificação seja proibido pela legislação vigente, ou caso o projeto tenha que sofrer grandes alterações, prejudicando desta forma a análise inicial dos demais membros do colegiado;

§ 2º - As manifestações previstas neste artigo deverão apresentar expressamente fundamentação técnica e legal, que constarão da ata da reunião, a ser publicada no Diário Oficial do Estado.

§ 3º - As exigências técnicas deverão ser formuladas por todos os órgãos ou empresas, de uma só vez, na reunião a que se refere este artigo, sendo facultado aos órgãos ou empresas atender aos interessados durante a análise dos projetos, para o esclarecimento de eventuais dúvidas;

§ 4º - O interessado deverá cumprir as exigências técnicas ou manifestar-se sobre elas, de uma só vez, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias da data de publicação no DOE, da ata da reunião na qual elas foram formuladas, podendo solicitar prorrogação desse prazo por até 12 (doze) meses, por escrito e com justificativa, à Secretaria Executiva.

§ 5º - Ocorrendo o previsto no item III, reabre-se o prazo de até 30 (trinta) dias para deliberação, a partir do cumprimento pelo interessado das exigências técnicas ou da sua manifestação sobre elas.

§ 6º - Somente em casos de especiais dificuldades técnicas para análise dos projetos e desde que devidamente comprovadas e reconhecidas por no mínimo dois terços dos membros do Colegiado, o prazo previsto no § 5º poderá ser prorrogado por no máximo mais 30 (trinta) dias, contados da data da reunião em que o caso for deliberado, sendo facultado ao interessado a mesma prorrogação de prazo (30 dias), que é dada ao representante, devendo esta justificativa ser transcrita na ata da reunião.

§ 7º - Quando o parecer dos integrantes do Colegiado depender de pronunciamento de órgão de outra esfera de governo ou de estudos técnicos

especiais, caberá ao Presidente do Graprohab decidir sobre a concessão de prazo adicional.

§ 8º - O Termo de Compromisso mencionado no inciso I, deste artigo, é documento integrante do Certificado de Aprovação, onde deverão constar todas as condicionantes, orientações e obrigações a serem cumpridas pelo empreendedor.

Artigo 14 - Os interessados deverão obter junto às concessionárias de serviços públicos de energia, gás e das rodovias, documento, se for o caso, no qual conste a viabilidade técnica de atendimento à demanda gerada pelo empreendimento.

Artigo 15 - Os projetos deverão obedecer às normas legais estabelecidas para cada um dos órgãos ou empresas do Estado, componentes do Graprohab, que por eles serão analisados.

Artigo 16 - Os projetos submetidos ao Graprohab, não dispensam obediência as demais disposições da Legislação Federal, Estadual e Municipal vigentes.

Artigo 17 - O “Certificado de Aprovação” do Graprohab terá validade de **02 (dois)** anos, contados da data de sua expedição;

Parágrafo único. Vencido o prazo, o interessado poderá requerer sua renovação por igual período, que dependerá da manifestação dos órgãos integrantes do Colegiado.

Artigo 18 - Quando da retirada do “Certificado de Aprovação” junto à Secretaria Executiva, o proprietário e o responsável técnico pelo empreendimento, deverão assinar o Termo de Compromisso, que é parte integrante deste Certificado.

Parágrafo único. Na retirada do Certificado, o proprietário ou o responsável técnico deverão entregar na Secretaria Executiva, uma cópia do projeto completo do empreendimento em mídia digital (CDs).

SEÇÃO IV - DAS REUNIÕES

Artigo 19 - As reuniões do Colegiado serão realizadas na sede do Graprohab, sendo vedada a realização em outro local, sem prévia deliberação e ampla divulgação.

§ 1º - As reuniões do Colegiado serão reservadas, podendo delas participar funcionários, quando convocados, ou representante de empresas, entidades e profissionais convidados através da Secretaria Executiva.

§ 2º - Os interessados ou representantes legais, sempre que necessário, serão convocados para participar das reuniões e prestar os esclarecimentos devidos.

Artigo 20 - As reuniões do Colegiado do Graprohab para deliberação de projetos novos serão ordinárias e extraordinárias.

Manual de Orientação

§ 1º - As reuniões ordinárias serão realizadas às terças-feiras.

§ 2º - As reuniões extraordinárias realizar-se-ão sempre que necessário, mediante convocação do Presidente, Secretaria Executiva ou de 1/3 de seus membros, com pelo menos 24 (vinte e quatro) horas de antecedência.

Subseção I - DA PAUTA DAS REUNIÕES

Artigo 21 - As pautas das reuniões serão elaboradas pela Secretaria Executiva.

Artigo 22 - A pauta da reunião será enviada por meio eletrônico aos membros do colegiado e afixada nas dependências do Graprohab, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas.

Artigo 23 - A pauta da reunião extraordinária constará da própria convocação.

Subseção II - DOS DEBATES E DAS VOTAÇÕES

Artigo 24 - Nas reuniões, cada membro terá o tempo necessário para expor a manifestação ou parecer do órgão ou empresa que representa.

Parágrafo único - O aparte, de até 2 (dois) minutos, só poderá ser feito com a permissão do orador.

Artigo 25 - Para a votação de proposta de instrução normativa é necessário o quorum de 2/3 dos membros titulares do Colegiado, presentes na reunião.

Parágrafo único. As deliberações serão por maioria simples, dos membros titulares presentes a reunião.

Subseção III - DAS ATAS E COMUNICAÇÕES

Artigo 26 - Da reunião lavrar-se-á ata com o sumário do que durante nela houver ocorrido.

Artigo 27 - A ata enviada por meio eletrônico aos membros do Colegiado e apresentada na abertura da reunião seguinte, que não vier a sofrer impugnação, será considerada aprovada.

Parágrafo único. Havendo impugnação, se aceita, a Secretaria Executiva fará anotar a deliberação ao pé da ata objeto de discussão.

Artigo 28 - A ata será publicada no Diário Oficial, devendo consignar, obrigatoriamente:

I - dia, hora e local da reunião;

II - nomes dos membros presentes e ausentes;

III - resumo do expediente;

IV - identificação dos projetos, com referência sucinta aos pareceres e deliberações.

Artigo 29 - A comunicação do interessado dar-se-á com a publicação da ata da reunião, a qual conterá sempre o resultado da apreciação do projeto submetido ao Colegiado.

Artigo 30 - Cópia das Atas será arquivada em meio magnético ou eletrônico.

SEÇÃO V - DOS PRAZOS

Artigo 31 - O projeto habitacional de Interesse Social ou de relevante Interesse Público, assim enquadrado ou definido pelo órgão público competente, terá prioridade na sua tramitação e análises, cabendo à Secretaria Executiva determinar que os mesmos sejam apreciados em regime de urgência, quando os prazos poderão ser reduzidos a:

- I - análise inicial - 30 (trinta) dias;
- II - segunda análise – 30 (trinta) dias;
- III - análise de reabertura – 30 (trinta) dias.

SEÇÃO VI - DO RECURSO

Artigo 32 - Dos pareceres emitidos pelos integrantes do Colegiado caberá recurso administrativo, que deverá ser protocolado na Secretaria Executiva no prazo de até 20 (vinte) dias, contados da data da publicação no DOE da ata da reunião que proferiu a decisão recorrida.

§ 1º - O recurso será julgado em reunião do Colegiado no prazo de até 30 (trinta) dias, da data do seu protocolo, com apresentação de parecer circunstanciado e conclusivo dos integrantes do Colegiado que se manifestaram contrariamente à aprovação do projeto.

§ 2º - O interessado, ou seu representante legal, terá vistas do processo nas dependências da Secretaria do Graprohab.

SEÇÃO VII - DA REABERTURA

Artigo 33 - Com o indeferimento do projeto, tendo o interessado interposto ou não recurso, o interessado poderá protocolar pedido de reabertura do protocolo indeferido, no prazo de até 12 (doze) meses, a contar da data de publicação no DOE, da ata da reunião que proferiu o indeferimento;

§ 1º - O interessado deverá protocolar junto à Secretaria Executiva pedido de reabertura do protocolo indeferido, apresentando documentação com a correção das falhas apontadas pelo órgão que o indeferiu e, também, se existir,

Manual de Orientação

atendendo às exigências técnicas imposta por outros órgãos, com a atualização de todas as certidões apresentadas quando do seu protocolo inicial.

§ 2º - Os prazos para análise pelos integrantes do Colegiado são os previstos no artigo 13;

§ 3º - Os protocolos indeferidos pela segunda vez, transcorrido o prazo de recurso, serão automaticamente arquivados, devendo o interessado, caso haja interesse, ingressar com nova solicitação de aprovação do projeto junto à Secretaria Executiva.

SEÇÃO VIII - DOS PROJETOS CERTIFICADOS

Artigo 34 - Os projetos aprovados que venham a sofrer modificações após sua aprovação e, por esse motivo, necessitem de substituição do respectivo certificado, deverão ser protocolados na Secretaria Executiva, com manutenção do número do protocolo que tramitou pelo Graprohab, requisitando a emissão de novo certificado de aprovação.

§ 1º - Os projetos com modificações significativas, que sofreram alterações de traçado viário, configuração de quadras, número de lotes, dimensões das áreas verdes, institucionais e outras, deverão ser enviados aos órgãos do Colegiado para nova análise.

§ 2º - Os projetos com pequenas modificações que sofreram mínimas alterações por razões técnicas ou exigências das Prefeituras ou Cartórios de Registro de Imóveis, sem modificação significativa do projeto urbanístico, deverão ser analisados pelo corpo técnico da Secretaria Executiva do Graprohab.

§ 3º - Os prazos para análise dos projetos com modificações significativas são os mesmos previstos para análise de projetos novos (artigos 12 e 13 desta Resolução).

SEÇÃO IX - DAS OUTRAS PROPOSIÇÕES

Artigo 35 - As indicações e propostas de instruções normativas, desenvolvidas em grupos de trabalhos, nomeados pela Presidência ou Secretário Executivo, deverão ser submetidos à votação dos membros do Colegiado.

Parágrafo único. As propostas de instruções normativas, se aprovadas, serão encaminhadas ao Secretário da Habitação para deliberação e, se aceitas, publicadas no D.O., através de resolução.

SEÇÃO X - DAS MULTAS, EMBARGOS OU OUTRA PENALIDADE

Artigo 36 - As multas, embargos ou qualquer outra penalidade prevista em lei, serão aplicadas pelas Secretarias, Órgãos ou Empresas competentes, independentemente da manifestação do Graprohab.

SEÇÃO XI - DAS TAXAS E PREÇOS

Artigo 37 - As taxas e preços, cobrados pelos órgãos e empresas componentes do Graprohab, deverão ser recolhidas pelo interessado, previamente ao protocolamento do pedido de aprovação do projeto na Secretaria Executiva, devendo as guias ou recibos ser anexadas às respectivas pastas.

SEÇÃO XII - DOS EMPREENDIMENTOS NÃO ENQUADRADOS NOS CRITÉRIOS DE ANÁLISE

Artigo 38 - Os interessados nos empreendimentos não enquadrados nos critérios de análise, portanto dispensados de aprovação no Graprohab, nos termos do artigo 5º do Decreto Estadual nº 52.053/07, de 13 de agosto de 2007, poderão requerer a apreciação do Corpo Técnico da Secretaria Executiva do Graprohab e aprovação do Colegiado, devendo, para tanto, anexar a documentação necessária, conforme relação constante do *Manual Graprohab*.

§ 1º - Os projetos não enquadrados nos critérios de análise, não dependem da obtenção de documento de dispensa de análise, sendo facultada ao interessado a solicitação de tal documento, cuja emissão ficará a critério da Secretaria Executiva do Graprohab.

§ 2º - Para a obtenção do Documento de Dispensa, de que trata este artigo, o interessado deverá anexar ao requerimento solicitação de Dispensa, documentação emitida pelas concessionárias de serviços públicos ou órgão de Administração Pública, que comprove a existência na testada do imóvel, de redes de água e de coletas de esgotos, com capacidade de atendimento ao empreendimento pretendido, bem como guias e sarjetas, energia e iluminação pública, de que tratam os III e IV do artigo 5º do Decreto Estadual nº 52.053/07, de 13 de agosto de 2007.

SEÇÃO XIII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 39 - Para os fins de análise e deliberações sobre projetos habitacionais referidos no inciso IV do artigo 5º do Decreto Estadual nº 52.053 de 13 de agosto de 2007 que reestrutura o Graprohab, entende-se:

I - Como “**Condomínios Horizontais**” aqueles previstos na legislação específica de condomínios, ou seja, os constituídos de unidades habitacionais térreas, assobradadas ou sobrepostas, geminadas ou não;

II - Como “**Condomínios Verticais**” aqueles previstos na legislação específica de condomínios, ou seja, os constituídos de edifícios de apartamentos;

III - Como “**Condomínios Mistos**”, aqueles constituídos por unidades habitacionais térreas, assobradadas ou sobrepostas, geminadas ou não juntamente com edifícios de apartamentos.

GOVERNADOR DE SÃO PAULO

Geraldo Alckmin

SECRETÁRIO DA HABITAÇÃO

Silvio Torres

**Graprohab - GRUPO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO
DE PROJETOS HABITACIONAIS**

Presidente: Lacir Baldusco

COLEGIADO

SH - Secretaria de Estado da Habitação

Paula Dias Rubez

Flávio Cardoso Cunha

Denise Maria Correa

Cetesb - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo

Célia Regina Buono Palis Poeta

Margarita Shatkovsky

Sabesp - Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo

Mauricio Soutto Mayor Jr

Otavio Costa Rodrigues

Walter Orsati

Marcelo Galdieri

Emplasa - Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano S/A

Maria Lígia Soares de Oliveira Wertheimer

Michelin Ilyan Miguel

DAEE - Departamento de Águas e Energia Elétrica

Flávio Yuki Nakanishi

Roque Wanderley N. Dos Santos

ENTIDADES REPRESENTATIVAS

AELO – Associação de Empresas de Loteamento e Desenvolvimento Urbano
do Estado de São Paulo

CREA – Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia
do Estado de São Paulo

CRECI – Conselho Regional dos Corretores de Imóveis

OAB/SP – Ordem dos Advogados do Brasil

Secovi – Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração
de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo

Sinduscon – Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo

SECRETARIA EXECUTIVA DO Graprohab

Protocolo:

Beatriz Tavares Panariello
Fabiana Kushimizo de Araújo
Fabiano Melo Coutinho
Idalina Pinheiro Rodrigues
Marlene Aparecida Mani
Rosana Isaías de Almeida
Sandra Regina da Silva

Área Técnica:

Benedito Carlos Pereira
Ricardo Riquelme Guimarães
Rodrigo José de Moraes
Silvia Ignácio Hortelan

Expediente:

Maria Célia Deamatos
Elenise Costa Amaral
Gildete Vitória S. Gomes
José do Carmo Rocha
Vinicius Alves C. da Silva

Assessoria da Presidência:

Andreza Previati do Nascimento

Recepção:

Mayara Novaes do Nascimento
Edson Monizes da Silva

Secretaria Executiva - Graprohab

Tel. (+ 55 11) 3638-5163
Rua Boa Vista, 170 - 14º andar bloco III
São Paulo – SP
CEP 01014-000
graprohab@habitacao.sp.gov.br

Editoração Gráfica
Marilena Camargo Villavoy

Capa
Marli Santos de Jesus

Foto da Capa
Genivaldo Carvalho de Lima

Formato	16 x 23 cm
Tipologia	Berkeley Oldstyle e Futura
Papel	miolo Offset 90 g/m ² capa Cartão Triplex 250 g/m ²
Número de páginas	128
Tiragem	2400

edição, ctp, impressão e acabamento



O QUE É O GRAPROHAB

O Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo (Graprohab) é essencialmente uma instituição licenciadora. A implantação de conjuntos habitacionais deve obedecer a determinadas normas estabelecidas pela legislação em vigor. Consequentemente, o empreendedor imobiliário, público ou privado, deve submeter o projeto às instituições municipais e estaduais que controlam a aplicação da referida legislação e obter a licença ou autorização para a implantação.

As instituições estaduais são: Secretaria da Habitação, Cetesb, DAEE, Emplasa e Sabesp. Assim, depois de passar pela Prefeitura Municipal, o empreendedor ainda teria de passar por cada um desses órgãos estaduais.

Para evitar essa dispersão e burocracia, em 1991 foi criado o Graprohab, por meio do Decreto Estadual nº 33.499. Trata-se de um colegiado que, além dos órgãos estaduais mencionados congrega outras instituições, como os órgãos de classe SECOVI e AELO.

O objetivo do Graprohab é centralizar e agilizar os procedimentos técnicos e administrativos de aprovação, pelo Estado, de empreendimentos públicos ou privados para fins residenciais: parcelamentos do solo, condomínios e conjuntos habitacionais.

O Graprohab, sediado na Secretaria de Habitação, conta com uma pequena estrutura de suporte composta por uma Presidência e uma Secretaria Executiva, apoiada por três áreas: técnica, protocolo e expediente.