

Cartilha de orientações de
PROJETO
de dispensa de análise



Cartilha de orientações de
PROJETO
de dispensa de análise



Cartilha de orientações de
PROJETO
de dispensa de análise



Biblioteca da Imprensa Oficial do Estado de São Paulo

Cartilha de orientações de projeto de dispensa de análise / GRAPROHAB
– São Paulo : Secretaria de Estado da Habitação, 2012.
48p.

Inclui glossário.

1. Urbanização – Legislação – São Paulo (Estado) 2. Loteamento –
São Paulo (Estado) 3. Política habitacional – São Paulo I. Grupo de Análise
e Aprovação de Projetos Habitacionais.

CDD 711.1

Mais um passo

O Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo (Graprohab) dá mais um passo na transparência dos processos de licenciamento de empreendimentos imobiliários com fins habitacionais junto a todos os órgãos que compõem este colegiado.

Criado em 1991 para evitar dispersão e burocracia, o Graprohab tem por objetivo centrar, dar agilidade e organizar os procedimentos técnicos e administrativos de aprovação, pelo Estado de São Paulo, de empreendimentos públicos ou privados para fins residenciais: parcelamento do solo, condomínios e conjuntos habitacionais.

Lançamos esta cartilha de orientação para os empreendimentos que são dispensados da análise, mas que deverão ter parecer técnico favorável expedido pelo corpo técnico da secretaria executiva do colegiado.

A publicação é o resultado das decisões tomadas pelo Graprohab, registradas em ata, com o intuito de dirimir eventuais dúvidas do Decreto nº 52053, de 13 de agosto de 2007.

Esse instrumento legal estabeleceu, dentre outras coisas, quais empreendimentos deverão ser objeto de análise pelo colegiado, os que serão analisados pelo corpo técnico da secretaria executiva e os tipos de parcelamento de solo que estão automaticamente dispensados de análise.

Os aperfeiçoamentos prosseguem por meio de um conjunto de medidas, com destaque à Certificação Digital que além de permitir maior agilidade nos processos e procedimentos relativos ao licenciamento, cria um sistema digital de tecnologia da informação, possibilitando o recebimento de projetos e encaminhamento de exigências técnicas e de certificados pela internet.

No ciclo de aprimoramento, visando propiciar a contínua melhoria do atendimento à população, a Secretaria da Habitação está enquadrando os procedimentos internos do Graprohab no sistema de qualidade total. Com a meta de obter a certificação ISO9001, ainda neste ano de 2012, a SH investe na qualificação de seus servidores, promove mudanças físicas no espaço, cria índices de produtividade, atua, enfim, com o firme propósito de concretizar um novo paradigma de atendimento público.

Nesse sentido, foi impresso, em 2011, o Manual de Orientação dos procedimentos de licenciamento que passam pelo colegiado. Agora, a publicação "Orientações de Projeto de dispensa de análise" representa um novo passo objetivando garantir a transparência dos processos de licenciamento de empreendimentos e parcelamentos do solo para fins residenciais, na busca permanente de atender cada vez melhor a população.

Silvio Torres

Secretário de Estado da Habitação

Sumário

Glossário — 7

CrITÉrios de Dispensa — 13

**RelaÇão de Documentos
de Dispensa — 15**

Decreto n. 52.053, — 19
DE 13 DE AGOSTO DE 2007

Lei n. 6.766, — 23
DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979

ResoluÇão SH n. 21/2009 — 37

1 - **condomínio** 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 n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

2 - **gleba** é a área de terra que não foi objeto de loteamento ou desmembramento;

3 - **desmembramento** é a subdivisão de glebas 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;

4 - **remembramento de glebas ou lotes** é a soma das áreas de duas ou mais glebas ou lotes, para a formação de novas glebas ou lotes;

5 - **unificação** é o procedimento administrativo de aprovação do remembramento individual de glebas ou lotes para a formação de uma nova gleba ou lote;

6 - **loteamento** é a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

7 - **desdobro** é o parcelamento em dois novos lotes a partir de um lote existente produto de loteamento ou desmembramento anteriormente aprovado;

8 - **fracionamento** é a subdivisão de glebas em até dez 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;

9 - **quadra** é a área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação de veículos, podendo, quando proveniente de loteamento aprovado, ter como limites as divisas desse mesmo loteamento;

10 - **lote** é a área resultante de loteamento, desmembramento, fracionamento ou desdobro com, no mínimo, uma divisa lindeira à via de circulação oficial;

11 - **via de circulação** é o espaço destinado à circulação de veículos ou pedestres, sendo que: a) via oficial de circulação de veículos ou pedestres é aquela aceita, declarada ou reconhecida como oficial pela Prefeitura; e b) via particular de circulação de veículos ou pedestres é aquela de propriedade privada, mesmo quando aberta ao uso público.

12 - **alinhamento** é a linha divisória, ou divisa lindeira entre o terreno de propriedade particular ou pública e a via de circulação ou logradouro público;

13 - **alinhamento do passeio** é a linha divisória entre o terreno de propriedade particular ou pública e o passeio público;

14 - **o eixo das vias** é a linha imaginária que une os pontos médios das seções transversais do leito das vias e logradouros;

15 - **frente do lote** é a sua divisa lindeira à via de circulação oficial;

16 - **recuo** é a menor distância, medida em projeção horizontal, entre o limite externo da edificação e a divisa do lote, sendo que: a) os recuos são definidos por linhas paralelas às divisas do lote, ressalvados o aproveitamento do subsolo e a execução de saliências em edificações, nos casos previstos nesta Lei Complementar; e b) os recuos de frente são medidos em relação aos alinhamentos.

17 - o termo recuo, também, poderá ser utilizado pela legislação edilícia para demonstrar a distância horizontal entre bloco ou blocos de uma edificação, ou destes para as divisas do lote;

18 - **acesso** é a interligação física para veículos ou pedestres, entre a via de circulação oficial ou logradouro público e a propriedade privada ou pública, ressalvados: a) o uso do mesmo termo para designar a interligação física entre vias de circulação particular e oficial em condomínios; e b) o uso do termo para designar a interligação entre as áreas de uso comum e de uso privado em condomínios;

19 - **equipamentos urbanos** são as instalações de infraestrutura urbana, tais como: equipamentos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado, transporte, redes de cabos óticos e outros de interesse público;

20 - **equipamentos comunitários** são as instalações públicas destinadas à educação, cultura, saúde, lazer e similares;

21 - **áreas institucionais** são as áreas destinadas à instalação dos equipamentos comunitários;

22 - **uso misto** é aquele constituído por unidades habitacionais térreas, assobradadas ou sobrepostas, geminadas ou não, juntamente com edifícios de apartamentos.

23 - **sistema de lazer** são as áreas destinadas ao lazer ativo e contemplativo nos parcelamentos urbanos, assim definidos em lei;

24 - **área verde urbana:** espaços, públicos ou privados, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, previstos no Plano Diretor, nas Leis de Zoneamento Urbano e Uso de Solo do Município, indisponíveis para construção de moradias, destinados aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais;

25 - **área de preservação permanente – APP:** área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;

26 - **áreas non aedificandi** são recuos administrativos destinados à proteção de ferrovias, rodovias, equipamentos e redes públicas, podendo-se incluir as servidões administrativas destinadas aos mesmos fins; e

27 - **faixa de domínio** são as faixas lindeiras às rodovias, ferrovias ou redes sob jurisdição estadual ou federal, de propriedade dos respectivos governos em território Municipal.

28 - **prolongamento de rede** é definido pela execução de obras para implantação de rede de água ou esgoto, em local onde não existe rede implantada.

29 – **reforço de rede** é definido pela execução de obras para implantação de rede de água ou esgoto em substituição e/ou paralelamente à rede existente, com o objetivo de aumento da capacidade atual.

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 n. 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 n. 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 n. 6.766, Artigo 2º, § 4º, com redação dada pela Lei n. 9.785/99);

“Consideram-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 n. 6.766, Artigo 2º, § 5º, com redação dada pela Lei n. 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 n. 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 n. 6.766, Artigo 3º, *caput*, com redação dada pela Lei n. 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 n. 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 n. 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 Mistos”**, aqueles constituídos por unidades habitacionais térreas, assobradadas ou sobrepostas, geminadas ou não, juntamente com edifícios de apartamentos.

1.4 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.

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, independente 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.

1.5 Projetos Substitutivos

Projetos Substitutivos são aqueles que sofreram alterações, que não representem 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.

1.6 Dispensa de Análise

Os empreendimentos não enquadrados nos critérios de análise, portanto, dispensados de aprovação nos termos do artigo 5º do Decreto Estadual n. 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 a 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 esgoto, 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 n. 52.053, de 13 de agosto de 2007. *(Alterado em 12/01/2010)*

Para a obtenção do Documento de Dispensa nos casos de reforço ou substituição da rede existente o interessado deverá apresentar o projeto aprovado pela Sabesp ou pela concessionária de serviço público local.

Decreto Estadual n. 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 esgoto, 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.

Critérios de Dispensa

Nota: De acordo com o Decreto Estadual nº 52.053, de 13 de agosto de 2007, a dispensa da análise do projeto pelo Colegiado significa que o projeto foi previamente analisado pelo Grupo Técnico Interno do GRAPROHAB, que elaborou sua manifestação técnica e esta foi acolhida pelo Colegiado.

A obtenção de Dispensa da Análise do Colegiado não desobriga o proprietário de atender às demais disposições da legislação vigente. Previamente ao registro, o interessado deverá obter na CETESB, a manifestação relativa à dispensa de licenciamento ambiental.

Para Condomínios: A critério da área técnica da CETESB, diante das características e peculiaridades do caso concreto e mediante decisão motivada, fica mantida a possibilidade de ser exigido o licenciamento ambiental para os casos a que se refere este artigo, mesmo que os projetos não tenham sido objeto da análise do GRAPROHAB.

1. Empreendimentos Comerciais / Industriais

Os projetos para implantação de condomínios ou loteamentos, exclusivamente para fins industriais ou comerciais, estão dispensados de análise do GRAPROHAB.

Conforme Decreto n. 52053 o GRAPROHAB só analisa projetos para implantação de empreendimentos para fins residenciais.

2. Empreendimentos Implantados – Regularização

Os projetos de regularização para empreendimentos já implantados, habitados, ou ainda aprovados e implantados anterior à data de criação do GRAPROHAB, já registrados no CRI, também estão dispensados de análise do GRAPROHAB.

3. Desdobro de Lotes

Não cabe análise do GRAPROHAB aos projetos de desdobro de lote.

4. Desmembramento

Trata-se de parcelamento de glebas, ou seja, subdivisão de uma gleba em glebas ou lotes sem abertura de vias.

4.1 Divisão menor ou igual a 10 lotes

Os projetos de desmembramento de glebas ou áreas em até 10 (dez) lotes, sem abertura de vias, estão dispensados de análise do GRAPROHAB.

4.2 Análise do Projeto Divisão maior que 10 lotes

Os projetos de desmembramento que resultem em mais de 10 (dez) lotes serão dispensados de análise do GRAPROHAB, desde que comprovem que todos os lotes sejam servidos por redes de água e de coleta de esgoto através de documento emitido pela SABESP ou da Concessionária local.

Também deverão comprovar infraestrutura, tal como guias e sarjetas, energia e iluminação pública através de documento emitido pela Prefeitura Municipal.

5. Condomínios Horizontais

Somente os Projetos para implantação de condomínios horizontais com número menor ou igual a 200 unidades habitacionais, e com área de terreno inferior a 50.000 m², serão dispensados de análise do GRAPROHAB.

6. Condomínios Mistos

Os projetos para condomínios mistos, ou seja, com edificações horizontais e verticais com número menor ou igual a 200 unidades habitacionais e com área de terreno inferior a 50.000 m² serão dispensados de análise do GRAPROHAB.

7. Condomínios Verticais

7.1 Os projetos para implantação de condomínios verticais com número menor ou igual a 200 unidades habitacionais e com área de terreno inferior a 50.000 m² serão dispensados de análise do GRAPROHAB.

7.2 Os projetos de condomínios verticais com mais de 200 (duzentas) unidades habitacionais, e/ou terreno com área acima de 50.000 m², serão dispensados de análise do GRAPROHAB, desde que comprovem que a área seja servida por redes de água e de coleta de esgoto com capacidade de atendimento ao empreendimento a ser implantado, através de documento emitido pela SABESP ou da Concessionária local.

Também deverão comprovar infraestrutura, tal como guias e sarjetas, energia e iluminação pública através de documento emitido pela Prefeitura Municipal.

7.2.1 Comprovação de Viabilidade e existência de redes de água e esgoto.

Em casos onde a viabilidade depende de reforço, ou substituição de redes de água e esgoto, deverá ser apresentado projeto aprovado pela SABESP ou concessionária local.

8. Condomínios em APA Total/Parcial

8.1. Nos casos de Municípios em APA (Área de Proteção Ambiental), os projetos de implantação de condomínios em áreas abaixo de 10.000 m² serão dispensados de análise do GRAPROHAB.

8.2. Em Municípios parcialmente inseridos em APA independente da dimensão da área do condomínio deverão apresentar documento emitido por órgão público comprovando que não estão inseridos em APA.

9. Condomínios Contíguos

No caso de Condomínios Contíguos de mesma titularidade para dois ou mais empreendimentos a regra será aplicada considerando o somatório das unidades habitacionais e da área do terreno.

Exemplo: Condomínio A com 150 unidades habitacionais e com terreno de 30 mil m² e Condomínio B com 150 unidades habitacionais e com terreno de 30 mil m², de mesma titularidade.

Será considerado um só empreendimento com 300 unidades habitacionais e área de 60 mil m².

Então o primeiro será passível de dispensa de análise do Graprohab.

O segundo deverá ingressar para análise do Colegiado, ou então comprovar existência e viabilidade de redes de água e esgoto, infraestrutura, tais como guias e sarjetas, energia e iluminação pública através de documento emitido pela Prefeitura Municipal, para obter a dispensa de análise do Graprohab.

Relação de Documentos de Dispensa

Nota: Lembramos que o projeto só será analisado após a entrega de todos os documentos relacionados abaixo;

RELAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA A DISPENSA DE ANÁLISE

Condomínios:

1. 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, Modelo A)**; 2 (duas) vias;
2. Cópia do projeto de implantação carimbado pela Prefeitura Municipal; 2 (duas) vias;
3. Cópia da ART do profissional responsável pelo projeto; 1 (uma) via;
4. Cópia do Título de Propriedade **(Anexo 3)**; 1 (uma) via;
5. Imagem de satélite e Planta de localização do empreendimento: Carta da Emplasa para cidades das Regiões Metropolitanas ou Planta Cartográfica do Município ou IGC; 1 (uma) via;
6. Carta de Diretriz, emitida pela SABESP ou Concessionária Municipal, que comprove a existência de redes de água e de coletas de esgotos, com capacidade de atendimento ao empreendimento pretendido; 1 (uma) via;
7. Documento emitido por Órgão Público ou Concessionária de Serviços Públicos, comprovando que a área objeto do empreendimento em questão é servida de infraestrutura tais como: guias, sarjetas, energia elétrica e iluminação pública; 1 (uma) via;
8. 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;
9. 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:

1. Requerimento **(Anexo 1, Modelo B)**, 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;
2. Cópia do projeto carimbado pela Prefeitura Municipal; 2 (duas) vias;
3. Cópia da ART do profissional responsável pelo projeto; 1 (uma) via;

4. Cópia do Título de Propriedade (**Anexo 3**); 1 (uma) via;
5. Planta de localização do empreendimento: Carta da Emplasa para cidades das Regiões Metropolitanas ou Planta Cartográfica do Município ou IGC; 1 (uma) via;
6. Carta de Diretriz, emitida pela SABESP ou Concessionária Municipal, que comprove a existência de redes de água e de coletas de esgotos, com capacidade de atendimento ao empreendimento pretendido; 1 (uma) via;
7. 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 infra-estrutura como: guias, sarjetas, energia elétrica e iluminação pública; 1 (uma) via;
8. 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;

ANEXO 1 - MODELOS DE REQUERIMENTO

Modelo A – 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 n.º:
- 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.

Modelo B – 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 n.º:
- 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 _____ n.º objeto da matrícula n.º _____ do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de _____.

_____, ____ de _____ de _____

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

Modelo B

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

_____, ____ 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 – 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.

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 entidades 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;
4. Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de São Paulo - CREA-SP;
5. Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI - 2ª Região;
6. Ordem dos Advogados do Brasil - Seção 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 protegida 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.

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 - Sobrevindo 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 cumprimento 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 Grapohab.

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 Grapohab.

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 Grapohab.

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

Artigo 19 - O Grapohab 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 Grapohab 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 Grapohab 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 Grapohab.

Artigo 23 - Este decreto entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogado o Decreto n. 33.499, de 10 de julho de 1991.

Palácio dos Bandeirantes, 13 de agosto de 2007

JOSÉ SERRA

Revisado: Wilson Ryoji Imoto

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 n. 9.785, de 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 n. 9.785, de 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 n. 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 n. 9.785, de 29.1.99)

I - vias de circulação; (Incluído pela Lei n. 9.785, de 29.1.99)

II - escoamento das águas pluviais; (Incluído pela Lei n. 9.785, de 29.1.99)

III - rede para o abastecimento de água potável; e (Incluído pela Lei n. 9.785, de 29.1.99)

IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar. (Incluído pela Lei n. 9.785, de 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 n. 9.785, de 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 n. 9.785, de 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 n. 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 divida 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 n. 9.785, de 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 n. 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;

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 n. 9.785, de 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 n. 9.785, de 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 n. 9.785, de 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 n. 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 cartográficas do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações consequentes. (Incluído pela Lei n. 9.785, de 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 n. 9.785, de 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 n. 9.785, de 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 decorrentes 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 compe-

te 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 n. 9.785, de 29.1.99)

Art. 13. Aos Estados caberá disciplinar a aprovação pelos Municípios de loteamentos e desmembramentos nas seguintes condições: (Redação dada pela Lei n. 9.785, de 29.1.99)

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 abranger 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 n. 9.785, de 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 n. 9.785, de 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 n. 9.785, de 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, 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 n. 9.785, de 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 n. 9.785, de 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 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 n. 9.785, de 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 n. 9.785, de 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 n. 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;

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 irrevogáveis 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, suplementares 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 n. 9.785, de 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 n. 9.785, de 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 n. 9.785, de 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 n. 9.785, de 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 não exigível.

§ 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 rescindir 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 anuência 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 anuência do loteador, o oficial do registro dar-lhe-á ciência, 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, convalerá 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 recebê-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 recebê-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 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 ressarcimento 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 n. 9.785, de 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 n. 9.785, de 29.1.99)

Art. 44 - O Município, o Distrito Federal e o Estado poderão expropriar áreas urbanas ou de expansão urbana para loteamento, 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.

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 Penais

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 n. 9.785, de 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 cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade.

Parágrafo único. (VETADO) (Incluído pela Lei n. 9.785, de 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 n. 9.785, de 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 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 n. 9.785, de 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 Andrezza

Angelo Amaury Stábile

Revisado: Wilson Ryoji Imoto

Resolução SH n. 21/2009

GABINETE DO SECRETÁRIO

Resolução SH n. 21/2009, de 28-5-2009

Aprova nova redação do Regimento Interno do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais - Graprohhab

O Secretário de Estado da Habitação, em conformidade com o disposto nos artigos 3º, 12 e 16, do Decreto n. 47.836, de 27 de maio de 2003, e:

Considerando a existência do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais - Graprohhab, instituído pelo Governo Estadual por meio do Decreto n. 33.499, de 10/07/91, alterado pelo Decreto n. 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 Graprohhab 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 n. 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 - Graprohhab

Artigo 2º. O *Manual Graprohhab*, 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 n. 52.053/07, de 13 de agosto de 2007, no presente Regimento Interno do Graprohhab 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 n. 42, de 10-1-2009 e Resolução SH n. 42, de 13-12-2007, e as disposições contrárias.

REGIMENTO INTERNO DO GRUPO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS HABITACIONAIS – Graprohhab

CAPÍTULO I

Geral

Artigo 1º. O Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais - Graprohhab tem como sede de suas atividades a Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo.

Artigo 2º. O Graprohhab 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 Graprohhab 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 Graprohhab, 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 n. 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;
- 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 n. 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 n. 52.053, de 13 de agosto de 2007, deverão 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 n. 47.817, de 9 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 n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, com a redação dada pela Lei Federal n. 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 - Cetesb

Tem como atribuição, de acordo com o estabelecido na Lei Estadual n. 13.542, de 8-5-2009, 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 n. 717/1996, com base no Decreto Estadual n. 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 n. 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 (barramentos, 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 2 (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.

§ 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 2 (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.

§ 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, atendendo às exigências técnicas impostas 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 *DO*, 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 protocolo 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 n. 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 incisos III e IV do artigo 5º do Decreto Estadual n. 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 n. 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 Balduino

COLEGIADO

SH - Secretaria de Estado da Habitação

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

Otávio 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 – Ronaldo Lucas Brani

CREA – Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Estado de São Paulo

CRECI – Conselho Regional dos Corretores de Imóveis – Sabino Sidney Pietro

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 – Vicente Amadei

Sinduscon – Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo

COMGÁS – Paulo Accacio Passerine

SECRETARIA EXECUTIVA DO Graprohab

Protocolo:

Beatriz Tavares Panariello
Fabiana Kushimizo de Araújo
Fabiano Melo Coutinho
Idalina Pinheiro Rodrigues
Marlene Aparecida Mani
Rosana Isaias de Almeida
Sandra Regina da Silva
Clarice Amaral Batista (estagiária)

Área Técnica:

Benedito Carlos Pereira
Ricardo Riquelme Guimarães
Rodrigo José de Moraes
Sílvia Ignácio Hortelan

Expediente:

Maria Célia Deamatos
Alice de Mendonça Corrêa
Gildete Vitória S. Gomes
José do Carmo Rocha
Vinicius Alves C. da Silva
Carine Sambrana Chemin

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

Projeto Gráfico, Diagramação e Capa

Marli Santos de Jesus

Foto da Capa

Genivaldo Carvalho de Lima

Editoração, CTP, Impressão e Acabamento

Imprensa Oficial do Estado de São Paulo

Formato	15 x 23 cm
Tipologia	Frutiger
Papel	miolo Offset 90 g/m ² capa Cartão Triplex 250 g/m ²
Número de páginas	48
Tiragem	2000

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. Conseqüentemente, 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.