

## ENCONTRO DE PROFISSIONAIS E EMPRESAS LOTEADORAS COM GRAPROHAB

# ÁREA TÉCNICA DO GRAPROHAB

**Arqt<sup>a</sup> Miriam Fernanda Lopes Barros Moro**  
Assessoria Técnica do Graprohab.

## ÁREA TÉCNICA DO GRAPROHAB

---

→ **Análise documental dos projetos que solicitam Não Enquadramento no Art. 5º do Decreto 52.053/07**

→ **Análise das solicitações de Projetos Substitutivos  
*(inclui os projetos analidados pelo Colegiado)***

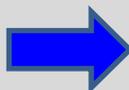
→ **Encaminhamento dos Projetos Modificativos**

→ **Apoio técnico para as manifestações da Presidência para órgãos públicos (Ministério Público, Tribunal de Justiça, Prefeituras) e interessados em geral.**

## AS TRANSFORMAÇÕES NA ÁREA TÉCNICA

1.

DISPENSA DE  
ANÁLISE



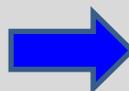
NÃO ENQUADRAMENTO NO ART. 5º  
DO DECRETO ESTADUAL 52.053/07

O Parecer CJ/SH nº 01/2019 estabeleceu que ao Graprohab cabe à manifestação se o empreendimento **enquadra-se ou não nos critérios estabelecidos no Art. 5º do Decreto Estadual nº 52.053/07** *“ressaltado a ausência de responsabilidade dos órgãos integrantes do colegiado acerca da viabilidade técnica do empreendimento e informando a respeito da possibilidade de requerimento de análise completa (...)”*.

- Adequação do documento que estabelece o Decreto Estadual 52.053/07 (Art. 5º, Parágrafo Único);
- Análise da Área Técnica é documental.

## 2.

### MANUAL DIGITAL



### AGILIDADE E APRIMORAMENTO NA COMUNICAÇÃO

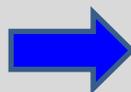
- Sem alteração dos procedimentos e critérios de análise (Art. 5º do Decreto Estadual 52.053/07)
- Descrição mais detalhada dos documentos** a serem apresentados para análise para que contenham os dados para uma manifestação da área técnica.

Exemplo:

Carta de Diretriz Técnica, com respectivo croqui das redes implantadas, emitida pela SABESP ou Concessionária local, que comprove a existência de redes de água e de coletas de esgotos, com capacidade de atendimento ao empreendimento pretendido. **O croqui deve estar assinado pelo responsável que emitiu a Diretriz Técnica, ser colorido e legível com a informação das redes de água e esgoto implantadas. No caso da Diretriz Técnica solicitar reforço de redes (água e/ou esgoto), apresentar o projeto aprovado pela Concessionária.**

## 2.

### MANUAL DIGITAL



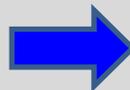
### AGILIDADE E APRIMORAMENTO NA COMUNICAÇÃO

#### Novos documentos solicitados para a análise

- *Alvará ou Certidão de Conformidade;*
- *Parecer Técnico da Cetesb para áreas contaminadas (quando necessário);*
- *Declaração de APA (para todas as cidades);*
- *Diretriz Técnica da Concessionária de Água e Esgoto **para todos os tipos de projeto** (condomínios com mais de 200 uhs e desmembramentos com mais de 10 lotes);*
- *Imagem de satélite.*

# 3.

ANÁLISE DIGITAL



IMPLANTAÇÃO DO GRAPROHAB  
DIGITAL

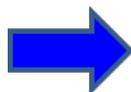
- Agilidade no processo de análise e reanálise;
- Controle da qualidade dos documentos recebidos;
- Economia de recursos.

## O QUE IMPEDE O NÃO ENQUADRAMENTO NO ART. 5º ?

- Prolongamento de redes de água e esgoto;
- Necessidade de ETE ou EEE sem aprovação da Cetesb;
- Abertura de via (*Incidência maior em projetos de desmembramento*);
- Inserido em APA (Áreas de Proteção Ambiental) com terreno maior que 10.000 m<sup>2</sup>;
- Inserido em Área de Proteção dos Mananciais (APM), Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais (APRM) e Zoneamento Costeiro e Zoneamento Ecológico Econômico do Litoral;
- Intervenção em área de preservação permanente (APP) ou Supressão de vegetação sem autorização da Cetesb.

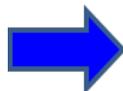
## PRINCIPAIS QUESTÕES QUE RESULTAM EM EXIGÊNCIAS TÉCNICAS

### QUALIDADE DA INFORMAÇÃO



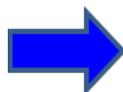
- ✓ Documentos incompletos
- ✓ Informações imprecisas
- ✓ Documentos desatualizados ou sem assinatura

### PROJETO INCOMPLETO



- ✓ Implantação sem identificação da via de acesso
- ✓ Ausência de cotas (lotes, app)
- ✓ Erro/Ausência do quadro de áreas (condomínio com quadro de áreas de loteamento; desmembramento sem quadro de áreas com os lotes)
- ✓ Ausência de assinatura

### COMPROVAÇÃO DE INFRAESTRUTURA URBANA E AS REDES DE ÁGUA E ESGOTO



- ✓ Não apresentar a Diretriz Técnica da Concessionária.
- ✓ Informação incompleta sobre a infraestrutura urbana.

## DESAFIOS

- ✓ **REVISÃO E APRIMORAMENTO DO DECRETO ESTADUAL 52.053/07**
- ✓ **AMPLIAÇÃO O ALCANCE DA ANÁLISE DIGITAL PARA OS DEMAIS PROCEDIMENTOS DA ÁREA TÉCNICA DO GRAPROHAB**
- ✓ **DIMINUIÇÃO DA EMISSÃO DE EXIGÊNCIAS TÉCNICAS E TRABALHOS DE REANÁLISE DE PROCESSOS**

## **APRIMORAMENTO: NOVOS PROCEDIMENTOS**

Para empreendimentos (condomínios/desmembramentos) na cidade de São Paulo:

**A partir de 24 de julho de 2019, os empre**

**ndimentos que solicitarem a Manifestação de não Enquadramento no Art. 5º do**

**Decreto Estadual nº 52.053/07, localizados na cidade de São Paulo, poderão**

**apresentar para análise o Protocolo de Solicitação de Análise da Prefeitura de São**

**Paulo acompanhada do respectivo projeto.**