



**PREFEITURA DE
VALINHOS**

OF. Nº 1658/2021-DTL/SAJI/P

Valinhos, em 21 de outubro de 2021.

Referente: Resposta ao Requerimento nº 1741/21-CMV
Vereadora Simone Bellini
Processo administrativo nº 16600/2021-PMV

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Com nossos cordiais cumprimentos, e em resposta ao Requerimento em epígrafe, seguem anexadas, as informações disponibilizadas pelas áreas competentes da Municipalidade, solicitando sejam encaminhadas à autora da propositura.

Sem mais para o momento, registramos protestos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,


LUCIMARA GODOY VILAS BOAS
Prefeita Municipal

Anexo: 14 folhas.

Ao

Excelentíssimo Senhor,

FRANKLIN DUARTE DE LIMA

Presidente da Egrégia Câmara Municipal de Valinhos

PMB/pmb



“REF. C.I. Nº 2068/2021 – DTL/SAJI”

“REQUERIMENTO Nº 1741/2021 – VEREADOR SIMONE BELLINI”

AO DEPARTAMENTO TÉCNICO LEGISLATIVO/S.A.J.I.

Em referência a esta CI de nº 2074/2021 – DTL/SAJI, quanto ao questionamento do Nobre Vereador, temos a informar que:

1. Qual o prazo médio de aprovação de condomínios no município de Valinhos?

Resposta: O prazo de aprovação varia conforme as demandas de cada processo e o tempo de resposta do empreendedor no saneamento das pendências apontadas pelas áreas técnicas. Além disso, o processo de aprovação de um condomínio pode envolver diferentes etapas de análise dependendo da situação inicial do imóvel e do porte do empreendimento, a saber:

1º Etapa - Modificativo de Lotes: etapa necessária quando uma gleba ou lote precisa ser previamente unificada, desdobrada ou desmembrada. **Prazo estimado: 02 a 04 meses.**

2º Etapa - Diretrizes: etapa obrigatória e anterior à análise de aprovação do condomínio, já que a mesma deve ser embasada pela legislação vigente e pelas Diretrizes Municipais fornecidas pela SPMA. **Prazo estimado: 04 a 06 meses.**

3º Etapa - Pré-aprovação: etapa exigida pelas áreas técnicas do Município quando há necessidade de aprovação prévia do projeto junto ao GRAPROHAB. Após conclusão das análises técnicas, a Municipalidade concede o visto e a certidão para fins de aprovação junto ao órgão estadual. Nesse caso, a etapa de aprovação só pode ser iniciada após aprovação do GRAPROHAB e deve contar com a manifestação de todas as áreas técnicas competentes. **Prazo estimado: 08 a 18 meses.**

4º Etapa - Aprovação: etapa obrigatória e que deve contar com a análise e a manifestação de todas as áreas técnicas competentes. Em caso de necessidade de aprovação preliminar do GRAPROHAB, essa etapa só deve ser iniciada após aprovação do órgão estadual, mediante apresentação de plantas carimbadas e respectivo certificado. Na fase de aprovação o processo deve tramitar novamente por todas as áreas técnicas, independente das manifestações feitas na fase de pré-aprovação. **Prazo estimado: 08 a 18 meses.**

Obs.: Foi elaborado pela **SPS/SPMA**, a pedido do então Secretário de Planejamento e Meio Ambiente, roteiros dos procedimentos para análise de cada uma das etapas acima mencionadas. Esses documentos são fornecidos em cota retro.



2. Encaminhar fluxo entre as unidades e sub-unidades administrativas para bem entender o caminho que se leva até a aprovação.

Resposta: Cópia dos documentos elaborados pela **SPS/SPMA** e encaminhados ao Secretário de Planejamento e Meio Ambiente, à época, são fornecidos em cota retro.

3. Quem são os servidores e agentes políticos responsáveis pela aprovação?

Resposta: A aprovação do empreendimento deve ser respaldada pela manifestação das áreas técnicas competentes do Município (SOSP, SMU, DAEV e SPMA, no mínimo). As análises envolvem engenheiros, arquitetos e técnicos das diversas Secretarias. A aprovação deve contar, ainda, com a anuência e a determinação dos secretários responsáveis por cada uma das pastas, dentro de suas respectivas áreas de competência. Após conclusão de todas as análises técnicas a aprovação é efetivada pelo servidor habilitado da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente (SPMA). A aprovação deve contar com a prévia autorização do Secretário de Planejamento e Meio Ambiente, que também assina a Licença de Obra expedida para o empreendimento.

4. Há possibilidade de algum agente político não investido na função competente aprovar relacionados à condomínios?

Resposta: Segundo meu entendimento, agentes políticos não investidos na função competente não devem proceder aprovações.

5. Houve algum caso concreto com relação ao questionamento do item "4" no passado? Se positivo, informar o condomínio, número do processo administrativo, interessado e servidores ou agentes políticos incompetentes que atuaram de maneira indevida no processo.

Resposta: A Seção de Parcelamento do Solo (SPS/SPMA) desconhece qualquer fato nesse sentido.

6. Em complementação ao questionamento do item "5" informar as providências ulteriores levada a cabo para apuração de eventuais irregularidades.

Resposta: Caso isso ocorra entendo que deva ser instaurada sindicância para apurar em que condições se deu a aprovação. Uma vez verificada irregularidade a Licença de Obra deve ser cancelada e aplicada as penalidades previstas na lei.

SPMA, em 20 de outubro de 2021.

ARQº EDUARDO GALASSO CALLIGARIS

Secretário de Planejamento e Meio Ambiente



**Procedimentos para Análise de Projeto Modificativo de Lotes/Glebas
(Documentação, Materiais Técnicos e Tramitações)**

1. Abertura de Protocolo para Modificativo de Lotes/Gleba (protocolado na Seção de Protocolo Geral);

Documentação:

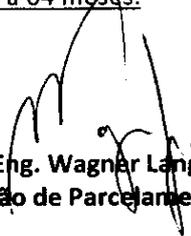
- a) Requerimento padrão PMV (modelo no site);
 - b) Qualquer um dos seguintes documentos: a) contrato com autorização expressa do proprietário, b) compromisso de compra e venda (registrado em Cartório), c) contrato representativo da relação obrigacional, d) certidão do registro imobiliário ou e) Matrícula atualizada do Cartório.
 - c) Taxa de Modificativo (recolher na Secretaria da Fazenda);
 - d) ART ou RRT do Projeto, devidamente assinada pelas partes;
 - e) Contrato Social (quando proprietário for empresa);
 - f) Certidão Negativa de Débitos Imobiliários atualizada (gerada no site da PMV);
 - g) Certidão Negativa de Débitos Mobiliários atualizada (profissionais estabelecidos no Município) ou Comprovante de pagamento do ISSQN (profissionais de fora do Município);
 - h) 02 (duas) vias de planta do projeto, com identificação dos confrontantes, medidas, locação dos recursos naturais quando houver, curvas de nível;
 - i) 02 (duas) vias de memorial descritivo (constar observação: quanto ao uso do imóveis deverá ser obedecida a lei de uso e ocupação do solo, vigente no município);
 - j) Encaminhar arquivo eletrônico em dwg (AutoCAD 2004) em CD, Pendrive ou email.
2. Manifestação da Seção de Cadastro com as informações cadastrais do imóvel;
 3. Providência do Departamento Administrativo (controle/direcionamento do processo);
 4. Análise Técnica da Seção de Parcelamento do Solo (SPS/SPMA);
 - 4.1) Em caso de pendências ou adequações o processo é encaminhado ao Setor de Guichê para notificação do interessado;
 - 4.2) Atendidas as exigências o processo retorna à SPS/SPMA.
 5. Caso existam recursos hídricos no imóvel e/ou entorno (APP) o processo é encaminhado ao Departamento de Meio Ambiente (DMA/SPMA) para manifestação, retornando posteriormente à SPS/SPMA. O departamento pode solicitar materiais técnicos complementares visando a delimitação da APP no Projeto e no Memorial Descritivo;
 6. A SPS/SPMA encaminha, então, o processo à SPMA sugerindo manifestação do DAEV;
 7. O DAEV se manifesta em relação ao projeto (existência de rede de água e esgoto, instituição e/ou supressão de vielas sanitárias e informações complementares do projeto);
 8. O processo retorna à SPMA que o redireciona à SPS/SPMA para demais providências;



9. Se toda a documentação foi apresentada e o projeto atende às exigências técnicas/legais a SPS/SPMA encaminha o processo ao Setor de Guichê para notificação do interessado e apresentação de mais vias do Projeto e do Memorial Descritivo para aprovação;
10. Após providências do interessado o processo retorna à SPS/SPMA que encaminha os autos à SPMA solicitando autorização do Secretário de Planejamento e Meio Ambiente para aprovação final;
11. A SPMA toma ciência e autoriza a aprovação, retornando o processo à SPS/SPMA;
12. A SPS/SPMA providencia os carimbos de aprovação no Projeto Modificativo e no Memorial Descritivo, desentranhando as vias adicionais;
 - 11.1) Caso seja necessário instituir ou suprimir vielas sanitárias a SPS/SPMA providencia o Original com o traçado da mesma.
13. O processo é encaminhado à Seção de Cadastro para anotações de costume e arquivamento das vias;
 - 12.1) Caso seja necessário instituir ou suprimir faixa de viela sanitária, a Seção de Cadastro providencia o Memorial Descritivo com o traçado da mesma.
 - 12.2) Nesse caso o processo é posteriormente encaminhado à Secretaria de Assuntos Jurídicos e Institucionais (SAJI), visando à publicação do Decreto de Instituição e/ou Supressão da Faixa de Viela Sanitária;
 - 12.3) O processo retorna, então, à SPMA e é redirecionado à Seção de Cadastro.
14. Após providências a Seção de Cadastro encaminha o processo ao Setor de Guichê para notificação e entrega das vias ao interessado;
15. Assim que as vias são entregues ao interessado o processo retorna à Seção de Cadastro para que seja gerado o SQL dos novos lotes/glebas originados do modificativo;
16. A Seção de Cadastro encaminha o processo à Secretaria da Fazenda para lançamento junto ao sistema tributário;
17. O processo retorna à Seção de Cadastro para anotações e é novamente encaminhado à SPS/SPMA para ciência;
18. A SPS/SPMA direciona os autos à SPMA sugerindo encaminhamento do processo ao DAEV para ciência das áreas e anotações de costume;
19. O processo retorna à SPMA que encaminha novamente o processo à SPS/SPMA para ciência;
20. Uma vez sanadas todas as demandas em relação ao processo a SPS/SPMA retorna o processo à SPMA sugerindo seu arquivamento;
21. A SPMA, então, encaminha o processo à Seção de Arquivo Geral.

Tempo médio de aprovação: de 02 a 04 meses.

SPS, em 19 de abril de 2021.


Eng. Wagner Lange Firetti
Seção de Parcelamento do Solo



**Procedimentos para expedição de Diretrizes para Empreendimentos
(Documentação, Materiais Técnicos e Tramitações)**

1. Abertura de Protocolo para Diretrizes (protocolado na Seção de Protocolo Geral);

Documentação:

- a) Requerimento padrão PMV (modelo no site);
 - b) Qualquer um dos seguintes documentos: a) contrato com autorização expressa do proprietário, b) compromisso de compra e venda (registrado em Cartório), c) contrato representativo da relação obrigacional, d) certidão do registro imobiliário ou e) Matrícula atualizada do Cartório.
 - c) Taxa de Diretrizes (recolher na Secretaria da Fazenda);
 - d) ART ou RRT do Levantamento Planialtimétrico, devidamente assinada pelas partes;
 - e) Contrato Social (quando proprietário for empresa);
 - f) Certidão Negativa de Débitos Imobiliários atualizada (gerada no site da PMV);
 - g) Certidão Negativa de Débitos Mobiliários atualizada (profissionais estabelecidos no Município) ou Comprovante de pagamento do ISSQN (profissionais de fora do Município);
 - h) 02 vias de planta do imóvel com Levantamento Planialtimétrico (curvas de nível de metro em metro), com informações georeferenciadas em UTM SIRGAS 2000, contendo identificação de medidas e confrontantes, coordenadas geográficas, locação de vegetação, mananciais, linha de alta tensão, edificações existentes e demais elementos que caracterizem o local;
 - i) Especificar tipo de uso pretendido no requerimento e em planta;
 - j) Encaminhar arquivo eletrônico em dwg (AutoCAD 2004) em CD, Pendrive ou email.
2. Manifestação da Seção de Cadastro com as informações cadastrais do imóvel;
 3. Providência do Departamento Administrativo (controle/direcionamento do processo);
 4. Análise Técnica da Seção de Parcelamento do Solo (SPS/SPMA);

4.1) Em caso de pendências ou adequações o processo é encaminhado ao Setor de Guichê para notificação do interessado;

4.2) Atendidas as exigências o processo retorna à SPS/SPMA.

5. Para expedição de Diretrizes o processo deve contar, no mínimo, com as seguintes manifestações: Seção de Parcelamento do Solo (SPS/SPMA), Secretaria de Obras e Serviços Públicos (SOSP), Secretaria de Mobilidade Urbana (SMU), Departamento de Águas e Esgotos (DAEV) e Departamento de Meio Ambiente (DMA/SPMA). Caso o imóvel possua alguma construção ou área tombada pelo patrimônio histórico, o processo deve ser analisado, também, pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico de São Paulo (CONDEPHAAT) e pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Valinhos (CONDEPAV). Outras manifestações podem ser sugeridas durante a análise, conforme tipologia do empreendimento e característica do imóvel;



PREFEITURA DE VALINHOS

6. A SPS/SPMA faz a análise da documentação e do Levantamento Planialtimétrico, apontando o zoneamento do imóvel e a existência ou não de via corredor na testada do mesmo. Se o interessado atendeu às exigências preliminares a SPS/SPMA encaminha os autos à SPMA sugerindo a seguinte sequência de tramitação: SOSP, SMU, DAEV e DMA/SPMA;
7. Na SOSP o processo é direcionado ao Departamento de Infraestrutura Urbana (DIU/SOSP) para análise das demandas relativas à drenagem externa, necessidade de alargamento e pavimentação das vias públicas do entorno e etc. Os materiais técnicos comumente solicitados pela SOSP são:
- Estudo Hidrológico e Hidráulico, Memória de cálculo, planilha de dimensionamento e memorial descritivo da rede de despejo das águas pluviais em rede pública;
 - Projeto da rede de manejo das águas pluviais;
 - Projeto de Galerias de Águas Pluviais (GAP) e Memorial Descritivo para o caso de loteamentos;
 - Projeto de Alargamento e Pavimentação Asfáltica (quando necessário).
8. Dentro da própria SOSP o processo é encaminhado ao Departamento de Praças e Jardins (DPJ/SOSP) para manifestação e parecer sobre questões relativas à destoca (Lei nº 5.381, de 28 de dezembro de 2016);
9. O processo é então direcionado à SMU para manifestação técnica e análise das demandas relativas ao trânsito. Os materiais técnicos comumente solicitados pelo Departamento de Projetos da SMU são:
- Projeto de Sinalização Viária Horizontal e Vertical;
 - Relatório de Impacto de Trânsito (RIT), em expediente próprio a ser protocolado na fase de aprovação;
 - Projeto de alargamento ou prolongamento de via (quando necessário);
 - Demais exigências em relação ao projeto: recuo da portaria, número mínimo de vagas de estacionamento (moradores e visitantes), faixa de aceleração/desaceleração, guias rebaixadas (NBR 9050), área para manobra de veículo de grande porte, etc.
10. O processo é encaminhado ao DAEV para ciência. Paralelamente o interessado deve solicitar Diretrizes específicas à Autarquia, que relata a abertura desse protocolo nos autos para ciência da SPMA;
11. O processo retorna à SPMA que o direciona ao DMA/SPMA para manifestação técnica quanto às questões ambientais. Os materiais técnicos e estudos comumente solicitados são:
- Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), em expediente próprio a ser protocolado na fase de aprovação;
 - Autorizações para intervenção em APP e supressão de vegetação nativa com respectivo TCCA, emitidas pelo órgão ambiental competente (durante a fase de aprovação);
 - Laudo de Caracterização de Vegetação, contendo todos os quesitos ambientais do imóvel (se houver);

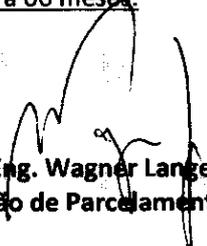


PREFEITURA DE **VALINHOS**

- 11
- d) Planta Urbanística ambiental com perímetro de 50,00 m ao redor do imóvel, apontando APP;
 - e) Projeto de Terraplenagem contemplando as medidas de proteção das superfícies terraplanadas, os sistemas de drenagem provisórios e projeto das bacias de sedimentos;
12. O processo retorna à SPS/SPMA para compilação das exigências feitas pelas demais áreas técnicas;
 13. A SPS/SPMA elabora a Minuta das Diretrizes para Empreendimento e submete o documento à apreciação da SPMA que, em caso de concordância, retorna o processo com as vias assinadas;
 14. A SPS/SPMA providencia a digitalização das Diretrizes e o arquivamento de uma via do documento junto à Seção, encaminhando o processo à Seção de Cadastro para anotações de costume;
 15. Após anotações, a Seção de Cadastro encaminha o processo ao Setor de Guichê para notificação e entrega da via ao interessado;
 16. O processo retorna à SPS/SPMA para ciência que encaminha os autos à SPMA sugerindo seu arquivamento;
 17. A SPMA, então, encaminha o processo à Seção de Arquivo Geral.

Tempo médio de aprovação: de 04 a 06 meses.

SPS, em 19 de abril de 2021.


Eng. Wagner Lange Firetti
Seção de Parcelamento do Solo



Procedimentos para Análise de Pré-Aprovação de Empreendimento (Documentação, Materiais Técnicos e Tramitações)

A pré-aprovação junto ao GRAPROHAB é uma etapa obrigatória para aprovação de condomínios residenciais horizontais/verticais e loteamentos residenciais (abertos ou com acesso controlado), conforme disposições previstas no Decreto Estadual nº. 52.053/07, a saber:

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

- I. Projetos de loteamentos para fins habitacionais;
- II. Projetos de conjuntos habitacionais com abertura ou prolongamento de vias públicas existentes;
- III. Projetos de desmembramentos para fins habitacionais que resultem em mais de 10 (dez) lotes não servidos por redes de água e de coleta de esgotos, guias e sarjetas, energia e iluminação pública;
- IV. Projetos de condomínios residenciais que se enquadrem em uma das seguintes situações:
 - a) condomínios horizontais e mistos (horizontais e verticais), com mais de 200 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00m²;
 - b) condomínios verticais, com mais de 200 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00m², que não sejam servidos por redes de água e de coleta de esgotos, guias e sarjetas, energia e iluminação pública;
 - c) Condomínios horizontais, verticais ou mistos (horizontais e verticais) localizados em área especialmente protegidas pela legislação ambiental com área de terreno igual ou superior a 10.000,00m².

Para que o projeto seja analisado pelo GRAPROHAB é necessário obter preliminarmente, junto à SPMA, o visto de pré-aprovação nas Plantas e Memoriais Descritivos do empreendimento pretendido. Para tal, é necessário cumprir o que segue:

1. Abertura de Protocolo para Pré-Aprovação de Empreendimento (protocolado na Seção de Protocolo Geral);

Documentação:

- a) Requerimento padrão PMV (modelo no site);
- b) Qualquer um dos seguintes documentos: a) contrato com autorização expressa do proprietário, b) compromisso de compra e venda (registrado em Cartório), c) contrato representativo da relação obrigacional, d) certidão do registro imobiliário ou e) Matrícula atualizada do Cartório.
- c) Taxa de Pré-Aprovação (recolher na Secretaria da Fazenda);
- d) ART ou RRT de todos os Projetos, devidamente assinadas pelas partes;
- e) Contrato Social (quando proprietário for empresa);
- f) Certidão Negativa de Débitos Imobiliários atualizada (gerada no site da PMV);



PREFEITURA DE VALINHOS

- 13
- g) Certidão Negativa de Débitos Mobiliários atualizada (profissionais estabelecidos no Município) ou Comprovante de pagamento do ISSQN (profissionais de fora do Município);
 - h) 01 via das Diretrizes da Prefeitura - folha de informações e planta de diretrizes gráficas;
 - i) 01 via das Diretrizes do DAEV - folha de informações e planta de diretrizes gráficas;
 - j) 05 vias de Projeto de Arruamento do condomínio/loteamento;
 - k) 05 vias do Memorial Descritivo e Justificativo do empreendimento;
 - l) 01 via do Projeto de Rede de Água aprovado pelo DAEV;
 - m) 01 via do Memorial Descritivo da Rede de Água aprovado pelo DAEV;
 - n) 01 via do Projeto da Rede Coletora de Esgoto aprovado pelo DAEV;
 - o) 01 via do Memorial Descritivo da Rede Coletora de Esgoto aprovado pelo DAEV;
 - p) 01 via do Laudo Geotécnico com respectiva ART e ISSQN do profissional;
 - q) 01 via do Projeto de Terraplanagem;
 - r) 01 via do Memorial Descritivo de Terraplanagem;
 - s) Encaminhar arquivo eletrônico em dwg (ACAD 2004) em CD, pendrive ou email;
2. Manifestação da Seção de Cadastro com as informações cadastrais do imóvel;
 3. Providência do Departamento Administrativo (controle/direcionamento do processo);
 4. Análise Técnica da Seção de Parcelamento do Solo (SPS/SPMA);
 - 4.1) Em caso de pendências ou adequações o processo é encaminhado ao Setor de Guichê para notificação do interessado;
 - 4.2) Atendidas as exigências o processo retorna à SPS/SPMA.
 5. Para emissão do visto de pré-aprovação o processo deve contar, no mínimo, com as seguintes análises e manifestações: Seção de Parcelamento do Solo (SPS/SPMA), Secretaria de Obras e Serviços Públicos (SOSP), Secretaria de Mobilidade Urbana (SMU), Departamento de Águas e Esgotos (DAEV) e Departamento de Meio Ambiente (DMA/SPMA). Caso o imóvel possua alguma construção ou área tombada pelo patrimônio histórico, o processo deve ser analisado, também, pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico de São Paulo (CONDEPHAAT) e pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Valinhos (CONDEPAV). Outras manifestações podem ser sugeridas durante a análise, conforme tipologia do empreendimento e característica do imóvel;
 6. A SPS/SPMA faz a análise da documentação e dos Projetos Urbanísticos, tendo como base as Diretrizes expedidas para o empreendimento e a legislação vigente. Se o interessado atendeu às exigências preliminares a SPS/SPMA encaminha os autos à SPMA sugerindo a seguinte sequência de tramitação: SOSP, SMU, DAEV e DMA/SPMA;
 7. Na SOSP o processo é direcionado ao Departamento de Infraestrutura Urbana (DIU/SOSP) para análise dos projetos relativos à drenagem externa, alargamento e pavimentação das vias públicas do entorno (quando necessário) e etc., levando-se em conta as exigências apontadas nas Diretrizes e na legislação vigente. É recomendável que a Secretaria se manifeste, também, quanto à existência de pavimentação, guias, sarjetas e iluminação pública no local, visando a expedição da Certidão vinculada para fins de GRAPROHAB. Em alguns casos a Secretaria compila as pendências e adequações necessárias e sugere que a SPMA notifique o interessado, porém, a maneira mais adequada e eficiente é a própria Secretaria notificá-lo, procedendo à tramitação somente após o atendimento integral das exigências da sua área de competência;
- m



PREFEITURA DE VALINHOS

14

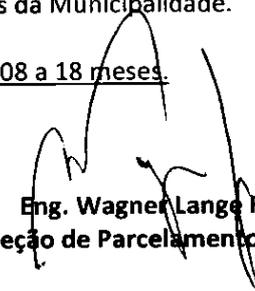
Nesse caso a SOSP providencia os carimbos de visto nos Projetos de Drenagem Externa, Memoriais Descritivos e demais materiais solicitados por ela, do contrário tal providência fica a cargo da SPS/SPMA;

8. O processo é então direcionado à SMU para análise técnica e manifestação em relação às demandas pertinentes à mobilidade urbana, levando-se em conta as exigências apontadas nas Diretrizes e na legislação vigente. Do mesmo modo, a Secretaria deve esgotar as pendências de sua área antes de tramitar o processo. O Projeto de Sinalização Viária Horizontal e Vertical deve ser aprovado somente na fase de aprovação final do empreendimento, já que o Projeto Urbanístico pode sofrer alterações junto ao GRAPROHAB;
9. O processo é encaminhado ao DAEV para ciência e eventual manifestação em sua área de competência, porém, as demandas técnicas são tratadas em processo específico junto à Autarquia. Os Projetos Aprovados pelo DAEV devem ser exigidos pela SPS/SPMA na fase de aprovação final do empreendimento, já que o Projeto de Rede de Águas e Esgotos também podem sofrer alterações junto ao GRAPROHAB;
10. Retornando à SPMA o processo é direcionado ao DMA/SPMA para análise das questões ambientais, levando em consideração as Diretrizes e a legislação vigente. As Autorizações Ambientais, nesse caso, serão expedidas pela CETESB, durante a análise junto ao GRAPROHAB;
11. Quando o processo retorna à SPS/SPMA é recomendável que as demandas das demais áreas técnicas já tenham sido todas sanadas. Quando isso ocorre a Seção deve rever se o projeto atende aos parâmetros estabelecidos pelas Diretrizes e pela legislação vigente;
12. A SPS/SPMA deve elaborar a Minuta da Certidão para fins de GRAPROHAB. O processo é, então, encaminhado à SPMA solicitando autorização para emissão dos vistos nos Projetos e expedição da Certidão, cujas vias definitivas são anexadas à contracapa do processo para assinatura do Secretário de Planejamento e Meio Ambiente;
13. O processo retorna à SPS/SPMA, para desentranhamento das vias dos Projetos e dos Memoriais Descritivos vistos, e posteriormente encaminhado à Seção de Cadastro para anotações de costume e arquivamento das vias dos materiais técnicos;
14. Após providências a Seção de Cadastro encaminha o processo ao Setor de Guichê para notificação e entrega das vias ao interessado;
15. O processo retorna à SPS/SPMA para que permaneça na Seção aguardando a aprovação junto ao GRAPROHAB. Na fase de aprovação final o interessado deve juntar toda a documentação e os materiais técnicos no próprio processo de pré-aprovação, não sendo necessária a abertura, portanto, de novo protocolo para tal. A aprovação junto ao GRAPROHAB costuma demorar de 05 a 08 meses dependendo das demandas. Nesse ínterim novos documentos e/ou certidões específicas podem ser solicitadas junto à Municipalidade.

A aprovação final do projeto deve estar condicionada à prévia aprovação junto ao GRAPROHAB, já que a mesma pode apontar adequações e condicionantes a serem consideradas pelas áreas técnicas da Municipalidade.

Tempo médio de aprovação: de 08 a 18 meses.

SPS, em 19 de abril de 2021.


Eng. Wagner Lange Firetti
Seção de Parcelamento do Solo



Procedimentos para Análise de Aprovação de Condomínio (Documentação, Materiais Técnicos e Tramitações)

Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), contendo o Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), e o Relatório de Impacto de Trânsito (RIT), são materiais técnicos que podem ser exigidos para a aprovação de Condomínios Verticais/Horizontais e devem ser protocolados em expedientes próprios:

a) EIV/RIV

O EIV/RIV é analisado pelo Departamento de Meio Ambiente (DMA/SPMA) e pode ser tramitado para outras Secretarias e Departamentos, conforme a necessidade. Uma vez concluída a análise o estudo deve ser publicado em Boletim Oficial, ficando disponível para consulta e manifestação pública durante pelo menos 10 (dez) dias úteis. Caso não haja, nesse período, nenhuma objeção ao empreendimento, o DMA/SPMA emite a Declaração de Conclusão do estudo em 03 (três) vias, juntando uma delas ao processo de aprovação.

Obs.: A conclusão do EIV/RIV pode apontar obras e/ou serviços de contrapartida que deverão constar no Termo de Compromisso a ser firmado com a Municipalidade, antes da aprovação final do empreendimento. A expedição do Habite-se deve estar condicionada ao atendimento integral das obrigações definidas pelo termo.

b) RIT

O RIT é analisado pela Secretaria de Mobilidade Urbana (SMU) e pode ser tramitado para outras Secretarias e Departamentos, conforme a necessidade. Uma vez encerrada a análise técnica a Secretaria se manifesta formalmente informando sua conclusão.

Obs.: A conclusão do RIT pode apontar obras e/ou serviços de contrapartida que deverão constar no Termo de Compromisso a ser firmado com a Municipalidade, antes da aprovação final do empreendimento. A expedição do Habite-se deve estar condicionada ao atendimento integral das obrigações definidas pelo termo.

1. Juntada de documentos no próprio processo de pré-aprovação, caso o projeto tenha sido anteriormente analisado pelo GRAPROHAB, ou abertura de novo protocolo visando à aprovação final do empreendimento:

Documentação:

- a) Requerimento padrão PMV (modelo no site);
- b) Qualquer um dos seguintes documentos: a) contrato com autorização expressa do proprietário, b) compromisso de compra e venda (registrado em Cartório), c) contrato representativo da relação obrigacional, d) certidão do registro imobiliário ou e) Matrícula atualizada do Cartório.
- c) Taxa de Aprovação (recolher na Secretaria da Fazenda);
- d) ART ou RRT de todos os Projetos, devidamente assinadas pelas partes;
- e) Contrato Social (quando proprietário for empresa);
- f) Certidão Negativa de Débitos Imobiliários atualizada (gerada no site da PMV);



PREFEITURA DE VALINHOS

16

- g) Certidão Negativa de Débitos Mobiliários atualizada (profissionais estabelecidos no Município) ou Comprovante de pagamento do ISSQN (profissionais de fora do Município);
 - h) 01 via das Diretrizes da Prefeitura - folha de informações e planta de diretrizes gráficas;
 - i) 01 via das Diretrizes do DAEV - folha de informações e planta de diretrizes gráficas;
 - j) 05 vias do Memorial Descritivo do condomínio detalhando todas as áreas (acessos, vielas, etc.);
 - k) 01 via do Projeto de rede de Água aprovado pelo DAEV;
 - l) 01 via do Memorial Descritivo da Rede de Água aprovado pelo DAEV;
 - m) 01 via do Projeto da Rede Coletora de Esgoto Aprovado pelo DAEV;
 - n) 01 via do Memorial Descritivo da Rede Coletora de Esgoto aprovado pelo DAEV;
 - o) 05 vias do Projeto Executivo Especial de Muro de Arrimo, Pontes, Estabilidade de Talude, etc., se necessário;
 - p) 01 via do Projeto de Rede de Energia Elétrica aprovado pela CPFL;
 - q) 01 via do Projeto Aprovado pelo Corpo de Bombeiros, no caso de condomínio vertical;
 - r) 01 via da Apólice de Seguro;
 - s) 01 via do Laudo Geotécnico com respectiva ART e Certidão Negativa de Débitos Mobiliários ou ISSQN do profissional caso não estabelecido no município;
 - t) 01 via do Certificado de Aprovação do GRAPROHAB (cópia autenticada);
 - u) 01 via de todos os projetos aprovados pelo GRAPROHAB, inclusive paisagístico, se houver;
 - v) 01 via do Termo de Compromisso firmado com o CETESB/SPMA/Valinhos e a outorga do DAEE para eventuais intervenções;
 - w) Encaminhar arquivo eletrônico em dwg (AutoCAD 2004) em CD, pendrive ou email.
2. Manifestação da Seção de Cadastro com as informações cadastrais do imóvel;
3. Providência do Departamento Administrativo (controle/direcionamento do processo);
4. Análise Técnica da Seção de Parcelamento do Solo (SPS/SPMA);
- 4.1) Em caso de pendências ou adequações o processo é encaminhado ao Setor de Guichê para notificação do interessado;
- 4.2) Atendidas as exigências o processo retorna à SPS/SPMA.
5. Para aprovação final do condomínio o processo deve contar, no mínimo, com as seguintes análises e manifestações: Seção de Parcelamento do Solo (SPS/SPMA), Secretaria de Obras e Serviços Públicos (SOSP), Secretaria de Mobilidade Urbana (SMU), Departamento de Águas e Esgotos (DAEV) e Departamento de Meio Ambiente (DMA/SPMA). Caso o imóvel possua alguma construção ou área tombada pelo patrimônio histórico, o processo deve ser analisado, também, pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico de São Paulo (CONDEPHAAT) e pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Valinhos (CONDEPAV). Outras manifestações podem ser sugeridas durante a análise, conforme tipologia do empreendimento e característica do imóvel;
6. A SPS/SPMA faz a análise da documentação e dos Projetos Completo tendo como base as Diretrizes expedidas para o condomínio e a legislação vigente. Se o interessado atendeu às exigências preliminares a SPS/SPMA encaminha os autos à SPMA sugerindo a seguinte sequência de tramitação: SOSP, SMU, DAEV e DMA/SPMA;



PREFEITURA DE VALINHOS

17

7. Na SOSP o processo é direcionado ao Departamento de Infraestrutura Urbana (DIU/SOSP) para análise dos projetos relativos à drenagem externa, alargamento e pavimentação das vias públicas do entorno (quando necessário) e etc., levando-se em conta as exigências apontadas nas Diretrizes e na legislação vigente. Em alguns casos a Secretaria compila as pendências e adequações necessárias e sugere que a SPMA notifique o interessado, porém, a maneira mais adequada e eficiente é a própria Secretaria notificá-lo, procedendo à tramitação somente após o atendimento integral das exigências e aprovação dos Projetos e Memoriais Descritivos;
8. Dentro da própria SOSP o processo é encaminhado ao Departamento de Praças e Jardins (DPI/SOSP) para manifestação e parecer final sobre questões relativas a destoca (Lei nº 5.381, de 28 de dezembro de 2016). O interessado deve apresentar projeto de destoca, em expediente próprio, para aprovação da área técnica ou informar o repasse do valor calculado pelo Departamento no próprio processo de aprovação do condomínio;
9. O processo é então direcionado à SMU para análise técnica e manifestação em relação às demandas pertinentes à mobilidade urbana, levando-se em conta as exigências apontadas nas Diretrizes e na legislação vigente. Do mesmo modo, a Secretaria deve esgotar as pendências de sua área antes de tramitar o processo. Nesse momento o Projeto de Sinalização Viária Horizontal e Vertical deve ser aprovado pela Secretaria;
10. O processo é encaminhado ao DAEV para ciência e eventual manifestação em sua área de competência, porém, as demandas técnicas são tratadas em processo específico junto à Autarquia. Os Projetos Aprovados pelo DAEV são exigidos pela SPS/SPMA nessa fase da análise e o interessado deve ter equacionado todas as pendências junto à Autarquia;
11. Retornando à SPMA o processo é direcionado ao DMA/SPMA para análise das questões ambientais, levando em consideração as Diretrizes e a legislação vigente;
12. Quando o processo retorna à SPS/SPMA é recomendável que as demandas das demais áreas técnicas já tenham sido totalmente sanadas. Quando isso ocorre a Seção deve rever se o projeto atende aos parâmetros estabelecidos pelas Diretrizes e pela legislação vigente;
13. Caso o projeto do condomínio esteja tecnicamente apto à aprovação final, a SPS/SPMA emite seu parecer conclusivo, elabora o cálculo do valor relativo aos 2,5% do custo total do empreendimento (método CUB/m² ou Planilha da Caixa Econômica Federal no caso de Programa MCMV), em atendimento ao Decreto Nº 8.879/2015, e encaminha os autos à SPMA solicitando autorização para continuidade das providências;
14. Uma vez autorizado pelo Secretário de Planejamento e Meio Ambiente, o processo retorna à SPS/SPMA para compilação das exigências de contrapartidas visando à elaboração do Termo de Compromisso em Condomínio;
15. Na gestão do último Secretário de Planejamento e Meio Ambiente, o Termo de Compromisso passou a ser uma atribuição da SPS/SPMA. Antes, porém, o mesmo documento era elaborado e expedido pela Secretaria de Assuntos Jurídicos e Institucionais (SAJI), que entendo ser a área mais competente para tal;
16. Após assinatura do Termo de Compromisso em Condomínio, onde são apontadas as obrigações do empreendedor, o processo retorna à SPMA para ciência e é direcionado à SPS/SPMA para continuidade das providências;
17. A SPS/SPMA toma ciência do Termo de Compromisso em Condomínio e encaminha o processo à Divisão de Aprovação de Projetos (DAP) para expedição da Licença de Obra;
18. Após emissão da Licença de Obra o processo retorna à SPS/SPMA para que as vias do Projeto e do Memorial Descritivo sejam carimbadas, assinadas e desentranhadas;



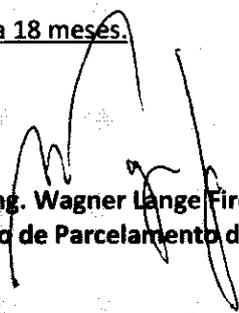
PREFEITURA DE **VALINHOS**

18

19. O processo é encaminhado à Seção de Cadastro para anotações de costume e arquivamento das vias aprovados;
20. Após providências, a Seção de Cadastro encaminha o processo ao Setor de Guichê para notificação e entrega das vias ao interessado;
21. É recomendável que, após a aprovação do empreendimento, o processo tramite novamente pelas Secretarias, Departamentos e Autarquias para ciência e eventuais anotações;
22. Assim que retorna à SPMA o processo é direcionado à SPS/SPMA e lá permanece visando o acompanhamento das obras e possíveis demandas do interessado;
23. É recomendável que o Departamento de Urbanismos DU/SPMA (Fiscalização), acompanhe o início das obras e seu andamento. As vistorias também podem ser feitas pelos técnicos da Seção de Parcelamento do Solo (SPS/SPMA);
24. O Habite-se Total só deve ser expedido após a conclusão integral das obras do condomínio. O DU/SPMA (Fiscalização) é o departamento responsável pela vistoria final.

Tempo médio de aprovação: de 08 a 18 meses.

SPS, em 19 de abril de 2021.


Eng. Wagner Lange Firetti
Seção de Parcelamento do Solo