

DECRETO Nº 19.931, DE 2 DE MARÇO DE 2017



Dispõe sobre a composição, organização e funcionamento da Comissão Especial de Aprovação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (CEAHIS), estabelece os procedimentos administrativos para aprovação de empreendimentos habitacionais de interesse social, revoga o Decreto nº 16.961, de 31 de agosto de 2009 e o Decreto nº 19.344, de 19 de junho de 2015, e dá outras providências.

ORLANDO MORANDO JUNIOR, Prefeito do Município de São Bernardo do Campo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, decreta:

Art. 1º A composição, a organização e o funcionamento da Comissão Especial de Aprovação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (CEAHIS), criada pelo art. 100 da Lei Municipal nº 5.959, de 13 de agosto de 2009, com a redação dada pela Lei Municipal nº 6.183, de 20 de dezembro de 2011, reger-se-ão pelos procedimentos previstos neste Decreto.

~~**Art. 2º** A CEAHIS, vinculada à Secretaria de Planejamento Urbano e Ação Regional, é competente para a análise técnica e aprovação de projetos de parcelamento do solo e de edificação voltados para a produção de Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP), conforme parâmetros e normas definidas no Título III da Lei Municipal nº 5.959, de 13 de agosto de 2009.~~

Art. 2º A CEAHIS, vinculada à Obras e Planejamento Estratégico, é competente para a análise técnica e aprovação de projetos de parcelamento do solo e de edificação voltados para a produção de Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP), conforme parâmetros e normas definidas no Título III da Lei Municipal nº 5.959, de 13 de agosto de 2009 e alterações. (Redação dada pelo Decreto nº 21242/2020)

Parágrafo único. A aprovação de empreendimentos em lotes ou glebas com área maior do que 2.000,00m² (dois mil metros quadrados) deverá ser precedida da emissão de Certidão de Diretrizes, conforme procedimentos estabelecidos no Decreto próprio que trata da Comissão Especial de Diretrizes (CED).

~~Art. 3º~~ O pedido de aprovação de projeto de construção de Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP) deverá ser instruído com os seguintes documentos:

Art. 3º O pedido de aprovação de projeto de construção de Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP) será protocolizado por meio de processo digital e deverá ser instruído com os seguintes documentos: (Redação dada pelo Decreto nº 21242/2020)

~~I - requerimento padrão, disponível na Rede Fácil ou no sítio eletrônico do Município de São Bernardo do Campo www.saobernardo.sp.gov.br;~~

I - requerimento padrão, disponível em um dos postos Atende Bem ou no sítio eletrônico do Município de São Bernardo do Campo: www.saobernardo.sp.gov.br; (Redação dada pelo Decreto nº 21242/2020)

II - cópia dos documentos relativos ao imóvel:

- a) folha de rosto do IPTU do exercício corrente;
- b) certidão atualizada da matrícula do imóvel, expedida, no máximo, nos trinta dias anteriores ao requerimento;
- c) certidão negativa de tributos e de rendas municipais; e
- d) diretriz das concessionárias de serviços para abastecimento de energia elétrica e de água e coleta de esgotos.

III - cópia dos documentos do responsável técnico pelo projeto submetido à aprovação:

- a) Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do responsável técnico; e
- b) cadastro do profissional no Município de São Bernardo do Campo.

IV - projeto de arquitetura completo, contendo todas as peças gráficas necessárias à clara compreensão do projeto e do local, no qual se pretende executar a obra, inclusive:

- ~~a) levantamento planialtimétrico cadastral da área objeto do empreendimento, elaborado por profissional habilitado, em 4 (quatro) vias;~~
- ~~b) projeto de terraplenagem, em 2 (duas) vias;~~
- ~~e) projeto de drenagem de águas pluviais, em 2 (duas) vias; e~~
- ~~d) implantação da edificação, em 4 (quatro) vias.~~

- a) levantamento planialtimétrico cadastral da área objeto do empreendimento, elaborado por profissional habilitado;
- b) projeto de terraplenagem;
- c) projeto de drenagem de águas pluviais; e
- d) implantação da edificação. (Redação dada pelo Decreto nº 21242/2020)

V - memorial descritivo da obra, em 1 (uma) via;

VI - Licença Ambiental Prévia, quando for o caso;

~~VII - cópia da Certidão de Diretrizes e da Manifestação Técnica, válida, emitida pelo Município de São Bernardo do Campo, quando for o caso.~~

VII - Certidão de Diretrizes e da Manifestação Técnica, válida, emitida pelo Município de São Bernardo do Campo, quando for o caso; e (Redação dada pelo Decreto nº 21242/2020)

VIII - levantamento planialtimétrico em formato DWG, no caso de imóvel confrontante com área pública, incidência de APP no lote, ou a critério da Comissão Especial de Aprovação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (CEAHIS). (Redação acrescida pelo Decreto nº 21242/2020)

Parágrafo único. Os projetos serão identificados com carimbo oficial padronizado para HIS/HMP, informando a classificação da habitação e a faixa de renda à qual serão destinadas as unidades habitacionais.

Art. 4º O pedido de aprovação de projeto de parcelamento do solo ou condomínio destinado à Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP) deverá ser instruído com os seguintes documentos:

~~I - requerimento padrão, disponível na Rede Fácil ou no sítio eletrônico do Município de São Bernardo do Campo www.saobernardo.sp.gov.br;~~

I - requerimento padrão, disponível em um dos postos Atende Bem ou no sítio eletrônico do Município de São Bernardo do Campo: www.saobernardo.sp.gov.br; (Redação dada pelo Decreto nº 21242/2020)

II - cópia dos documentos relativos ao imóvel:

- a) folha de rosto do IPTU do exercício corrente;
- b) certidão atualizada da matrícula do imóvel, expedida, no máximo, nos trinta dias anteriores ao requerimento;
- c) certidão negativa de tributos e rendas municipais; e
- d) diretriz das concessionárias de serviços para abastecimento de energia elétrica e de água e coleta de esgotos.

III - cópia dos documentos do responsável técnico pelo projeto submetido à aprovação:

- a) Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do responsável técnico; e
- b) cadastro do profissional no Município de São Bernardo do Campo.

IV - projeto urbanístico, contendo implantação da edificação e todas as peças gráficas necessárias à clara compreensão do projeto e do local no qual se pretende executar a obra;

~~V - levantamento planialtimétrico cadastral da área objeto do empreendimento, elaborado por profissional habilitado, em 4 (quatro) vias;~~

~~VI - projeto de terraplenagem, em 2 (duas) vias;~~

~~VII - projeto de drenagem de águas pluviais, em 2 (duas) vias;~~

~~VIII - memorial descritivo da obra, em 1 (uma) via;~~

V - levantamento planialtimétrico cadastral da área objeto do empreendimento, elaborado por profissional habilitado; (Redação dada pelo Decreto nº 21242/2020)

VI - projeto de terraplenagem; (Redação dada pelo Decreto nº 21242/2020)

VII - projeto de drenagem de águas pluviais; (Redação dada pelo Decreto nº 21242/2020)

VIII - memorial descritivo da obra; (Redação dada pelo Decreto nº 21242/2020)

IX - Licença Ambiental Prévia, quando for o caso;

~~X - aprovação junto ao Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais (GRAPROHAB), quando for o caso; e (Revogado pelo Decreto nº 21242/2020)~~

~~XI - cópia da Certidão de Diretrizes com a respectiva Manifestação Técnica, válida, emitida pelo Município.~~

XI - Certidão de Diretrizes com a respectiva Manifestação Técnica, válida, emitida pelo Município; e (Redação dada pelo Decreto nº 21242/2020)

XII - levantamento planialtimétrico em formato DWG, no caso de imóvel confrontante com área pública, incidência de APP no lote, ou a critério da Comissão Especial de Aprovação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (CEAHIS). (Redação acrescida pelo Decreto nº 21242/2020)

§ 1º Os projetos serão identificados com carimbo oficial padronizado para HIS/HMP, informando a classificação da habitação e a faixa de renda à qual serão destinadas as unidades habitacionais. (Transformado em parágrafo primeiro pelo Decreto nº 21242/2020)

§ 2º Para fins de aprovação perante o Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais (GRAPROHAB), quando for o caso, a Municipalidade poderá emitir Alvará Provisório, conforme Resolução GSOPE nº 5, de 19 de junho de 2020. (Redação acrescida pelo Decreto nº 21242/2020)

Art. 5º O requerimento a que se refere o inciso I dos arts. 3º e 4º deste Decreto deverá ser devidamente assinado pelo proprietário ou possuidor que demonstrar, documentalmente, a posse legítima sobre o imóvel objeto do empreendimento, ou por profissional habilitado contratado pelo proprietário ou legítimo possuidor.

Art. 6º A CEAHIS será composta por representantes das seguintes unidades da Administração Pública Municipal:

- ~~I - Departamento de Planejamento Urbano (SPU-1);~~
- ~~II - Departamento de Obras Particulares (SPU-2);~~
- ~~III - Departamento de Licenciamento e Avaliação Ambiental (SGA-2);~~

I - Departamento de Planejamento Estratégico (SOPE-1); (Redação dada pelo Decreto nº 21242/2020)

II - Departamento de Obras Particulares (SOPE-2); (Redação dada pelo Decreto nº 21242/2020)

III - Departamento de Licenciamento e Avaliação Ambiental (SMA-2); (Redação dada pelo Decreto nº 21242/2020)

IV - Secretaria de Habitação (SEHAB);

V - 1 (um) representante da Secretaria de Transportes e Vias Públicas (ST);

VI - 1 (um) representante da Secretaria de Serviços Urbanos (SU);

VII - 1 (um) representante da Secretaria de Educação (SE); e

VIII - 1 (um) representante da Secretaria de Saúde (SS).

§ 1º Cada departamento indicará um membro titular e um suplente, que deverão ser nomeados por portaria do Prefeito.

~~§ 2º A coordenação da Comissão Especial de Aprovação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (CEAHIS) será exercida pelo representante do Departamento de Planejamento Urbano (SPU-1).~~

§ 2º A coordenação da Comissão Especial de Aprovação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (CEAHIS) será exercida pelo representante do Departamento de Planejamento Estratégico (SOPE-1). (Redação dada pelo Decreto nº 21242/2020)

§ 3º Os membros da CEAHIS reunir-se-ão sempre que necessário, mediante convocação da coordenação.

~~§ 4º A PGM-4 receberá por carga o respectivo processo administrativo para análise e manifestação jurídica. (Revogado pelo Decreto nº 19.976/2017)~~

Art. 7º ~~A aprovação de que trata este Decreto deverá ser formalizada por meio de parecer técnico subscrito pelos membros da CEAHIS e expressamente aprovado pelo Diretor de~~

Departamento de Planejamento Urbano (SPU-1).

Art. 7º A aprovação de que trata este Decreto deverá ser formalizada por meio de parecer técnico subscrito pelos membros da CEAHIS e expressamente aprovado pelo Diretor do Departamento de Planejamento Estratégico (SOPE-1). (Redação dada pelo Decreto nº 21242/2020)

~~§ 1º Na hipótese de haver divergência entre os membros da CEAHIS, deverão ser apresentados pareceres, em separado, cabendo ao Diretor do Departamento de Planejamento Urbano (SPU-1), por decisão fundamentada, acolher aquele que melhor atenda os objetivos e diretrizes da Lei Municipal nº 5.959, de 13 de agosto de 2009.~~

~~§ 2º Após análise e atendimento das exigências da legislação pertinente, o requerente e o responsável técnico serão informados oficialmente por meio de "Comunique-se", a apresentar:~~
a) 4 (quatro) jogos do projeto arquitetônico; e (Revogado pelo Decreto nº 21242/2020)
b) certidão negativa de tributos e rendas municipais, emitida pelo Departamento da Receita da Secretaria de Finanças. (Revogado pelo Decreto nº 21242/2020)

§ 1º Na hipótese de haver divergência entre os membros da CEAHIS, deverão ser apresentados pareceres, em separado, cabendo ao Diretor do Departamento de Planejamento Estratégico (SOPE-1), por decisão fundamentada, acolher aquele que melhor atenda os objetivos e diretrizes da Lei Municipal nº 5.959, de 13 de agosto de 2009. (Redação dada pelo Decreto nº 21242/2020)

§ 2º Após análise e atendimento das exigências da legislação pertinente, o requerente e o responsável técnico serão informados oficialmente por meio de "Comunique-se". (Redação dada pelo Decreto nº 21242/2020)

§ 3º Antecedendo a aprovação, o processo será remetido à Secretaria de Coordenação Governamental (SCOG) para conhecimento.

~~§ 4º Após a aprovação, o processo será encaminhado ao Departamento de Obras Particulares (SPU-2) para a expedição do competente alvará.~~

§ 4º Após a aprovação, o processo será encaminhado ao Departamento de Obras Particulares (SOPE-2) para a expedição do competente alvará. (Redação dada pelo Decreto nº 21242/2020)

Art. 8º A aprovação terá validade de 3 (três) anos, contados da data da expedição do alvará.

§ 1º Após o decurso do prazo estabelecido no caput deste artigo, desde que iniciadas as obras, poderá ser requerida a revalidação do alvará expedido.

§ 2º Caso não se verifique o início de obra, deverá ser requerida revalidação da aprovação mediante adequação às normas então vigentes.

Art. 9º Os procedimentos de fiscalização e emissão de "Habite-se" reger-se-ão pelas normas

previstas na legislação aplicável.

Art. 10 Todos os empreendimentos aprovados de acordo com as disposições deste Decreto deverão ser identificados com placa, a ser fixada no local das obras, do início ao término de sua execução, contendo inscrição com os seguintes dizeres:

I - "Empreendimento licenciado com ... unidades de HIS ou HMP - Lei Municipal nº 5.959, de 2009"; e

II - "Alvará de Construção nº ...".

Art. 11 Nas obras de reforma ou recuperação de edificações existentes, os projetos serão apresentados com indicações precisas e convencionais, de maneira a possibilitar a identificação das partes a conservar, demolir ou crescer.

Art. 12 No curso do processo de aprovação a CEAHIS poderá exigir esclarecimentos, estudos, levantamentos, medidas de correção, projetos de viabilidade técnica, autorizações ou licenças específicas, e demais documentos que se fizerem necessários para a adequada implantação do empreendimento.

Art. 13 Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 14 Revogam-se as disposições em contrário, em especial o Decreto nº 16.961, de 31 de agosto de 2009 e o Decreto nº 19.344, de 19 de junho de 2015.

São Bernardo do Campo, 2 de março de 2017

ORLANDO MORANDO JUNIOR
Prefeito

CARLOS ROBERTO MACIEL
Secretário de Coordenação Governamental
Respondendo pelo Expediente da Secretaria de Assuntos Jurídicos e Cidadania

LUIZ MÁRIO PEREIRA DE SOUZA GOMES
Procurador-Geral do Município

LUCIANO EBER NUNES PEREIRA
Secretário de Planejamento Urbano e Ação Regional

Registrado na Seção de Atos Oficiais da Secretaria de Chefia de Gabinete e publicado em _____

MÔNICA LEÇA
Secretária-Chefe de Gabinete