



DECRETO Nº 16994

de 06 de março de 1992.

Dispõe Sobre: “Regulamenta a Lei nº 3.768/91, fixando normas Técnicas Especiais para Programas Habitacionais de Interesse Social, desenvolvidos por entidades públicas, privadas e dá outras providências”.

O CIDADÃO PASCHOAL THOMEU, PREFEITO MUNICIPAL DE GUARULHOS, no uso das atribuições que lhe confere a Lei Orgânica do Município e considerando a imperiosa necessidade do Governo Municipal adotar uma política Habitacional conscientizada pela realidade Sócio-Econômica da Cidade de Guarulhos;

Considerando que a atual Legislação de uso, ocupação do solo e edificações, consubstanciadas no artigo 32 da Lei nº 3.733/90 e do artigo 344 da Lei nº 3.575/90, que prevêem que os projetos, as edificações, os Programas Habitacionais de Interesse Social, tenham facilidades, que vão desde a aprovação dos projetos até ao estabelecimento de normas técnicas especiais mais atuantes, considerando principalmente as condições sócio-econômica da cidade de Guarulhos;

Considerando a necessidade de se criar situações favoráveis a geração do maior número possível de unidades habitacionais de interesse social, preservando sua qualidade e conforto, reduzindo o favelamento e a sub-habitação;

Considerando ainda, a necessidade de se incentivar as atividades relacionadas com a construção civil, com a participação da Iniciativa Privada, Cohabs, Sistema Financeiro da Habitação, aumentando a oferta de empregos em setor que absorve maior quantidade de mão de obra não qualificada;

Considerando que poderão participar do Programa Habitacional de Interesse Social, também outras entidades que operem com recursos vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação;

Considerando a conveniência de incentivos relativos a edificação de habitações de interesse social e de loteamentos (parcelamento do solo) através de normas técnicas especiais;

Considerando finalmente as dificuldades encontradas pelas entidades públicas e privadas no desenvolvimento e implantação de seus programas, bem como o constante do processo nº 06243/90.

DECRETA:

CAPÍTULO I

Da Definição das Entidades Promotoras

Artigo 1º - Para os efeitos deste Decreto, define-se como Programa Habitacional de Interesse Social os projetos e respectivos empreendimentos de

parcelamento do solo e de edificações direcionadas às camadas mais carentes da população.

Parágrafo Único - Os programas acima citados poderão ser desenvolvidos por entidades e Órgãos Públicos ou Privados, pessoas físicas ou jurídicas, separadamente ou em conjunto conforme o previsto no artigo 1º da Lei Municipal nº 3.768/91.

Artigo 2º - Entende-se como Entidades Promotoras as pessoas físicas ou jurídicas, empresas ou órgãos públicos ou privados, que venham a desempenhar as atividades relativas à coordenação e a implantação de todas as medidas de caráter técnico e operacional necessária a total implantação dos empreendimentos relativos ao Programa Habitacional de Interesse Social.

CAPÍTULO II

Da Definição das áreas destinadas ao Programa Habitacional de Interesse Social

Artigo 3º - A Administração a seu critério poderá regularizar os parcelamentos e construções existentes nas áreas de propriedade do Município invadidas e já cadastradas pela Secretaria da Promoção Social sendo que:

I - As áreas públicas invadidas e cadastradas poderão ser vendidas aos seus ocupantes, desde que não se encontrem em áreas de risco, não façam parte de estudo para implantação de equipamentos urbanos ou comunitários, atendam as restrições da legislação municipal de zoneamento e após a regularização do parcelamento e do domínio, bem como o devido registro no Cartório de Registro de Imóveis competente;

II - Todos os projetos de regularização imobiliária sobre os próprios municipais, serão gerenciados pela Secretaria da Promoção Social, com a participação de todas as Secretarias de Governo, Autarquias Municipais e Estaduais.

Artigo 4º - Novos arruamentos, loteamentos a desmembramentos de Interesse Social são aqueles cujo parcelamento resulte em lotes com áreas mínimas de até 75,00m², destinados a implantação de unidades Habitacionais de Interesse Social.

Artigo 5º - Nos parcelamentos já existentes, sujeitos a planos de remodelação por solicitação das entidades promotoras, poderão surgir novos lotes com áreas mínimas, que serão definidas após estudos técnicos e expedição das diretrizes por parte da Prefeitura Municipal de Guarulhos.

CAPÍTULO III

Dos requisitos e normas técnicas

Artigo 6º - Para a elaboração dos projetos de Parcelamento do Solo de Interesse Social de que trata este decreto, as entidades promotoras, deverão, inicialmente solicitar à Prefeitura Municipal de Guarulhos, diretrizes Urbanísticas acompanhadas dos seguintes documentos:

I - Título de propriedade ou equivalente devidamente matriculado no registro de imóveis;

- II** - Certidão Negativa de Tributos Municipais;
- III** - Certidão Vintenária;
- IV** - Certidão de Propriedade com negativa de ônus e alienações;
- V** - Certidão Negativa de Tributos;
- VI** - Certidão de ônus reais;

VII - Levantamento Planialtimétrico cadastral referenciando as normas regulamentares do Sistema Cartográfico Municipal - S.C.M. em vigência, sendo 02 (duas) vias em cópia heliográfica e 01 (uma) via em cópia transparente na escala 1:1.000, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional devidamente habilitado pelo C.R.E.A., contendo:

- a)** as divisas da gleba a ser loteada, e confrontantes;
- b)** curvas de nível de metro e metro, conforme as normas municipais;
- c)** a localização dos cursos d'água, dutos, redes de alta tensão, bosques e construções existentes;
- d)** a indicação dos loteamentos e/ou arruamentos contíguos a todo perímetro, a localização das vias de comunicação e das áreas destinadas à implantação das vias de comunicação e das áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- e)** o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina,
- f)** as características e localização das zonas de uso contíguas.

Artigo 7º - Para aprovação dos projetos de parcelamento do solo perante a Prefeitura Municipal de Guarulhos, as entidades promotoras, deverão solicitar sua aprovação acompanhado dos seguintes documentos:

- I** - Denominação do projeto de loteamento, que não poderá ser a mesma de outro loteamento, ou bairro já existente no Município;
- II** - projeto das obras de terraplenagem a serem executadas na gleba, indicando formas de contenção de erosão e tratamento dos taludes de forma a evitar assoreamento dos cursos d'água;
- III** - Sistema viário a ser implantado na gleba, com numeração das vias e quadro de legenda individualizando todas as vias, contendo áreas, larguras, comprimento, etc;
- IV** - Áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público;
- V** - Subdivisão das quadras em lotes, com respectivas dimensões, áreas e numeração;
- VI** - Recuos exigidos, devidamente cotados;
- VII** - Dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, arcos, desenvolvimentos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas;
- VIII** - Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público, nas seguintes escalas: horizontal de 1:1.000 e vertical de 1:100;
- IX** - Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento que deverão ser de concreto e localizados nos ângulos das curvas e vias projetadas;
- X** - Indicação das servidões e restrições especiais que, eventualmente, gravem os lotes e edificações;
- XI** - Projeto de guias, sarjetas e sarjetões;
- XII** - Projeto de rede de escoamento de águas pluviais, indicando o local de lançamento e forma de prevenção dos efeitos deletérios;
- XIII** - Projeto de arborização das vias de comunicação;

- XIV - Memorial Descritivo e Justificativo do projeto completo;
- XV - Descrição Técnica de todas as vias e demais áreas públicas a serem implantadas;
- XVI - ART;
- XVII - Inscrição do profissional na PMG.

Artigo 8º - As características técnicas, declividade, dimensões máximas e mínimas exigidas para as vias de circulação em plano de arruamento de interesse social são as constantes do quadro 01 anexo deste.

§1º - O quadro ficará sujeito a alteração, determinadas por Diretrizes expedidas pela Secretaria do Planejamento, sempre que houver interferência na área a ser parcelada, das vias pertencentes ao Macro Sistema Viário, existentes, em plano e/ou projeto.

§2º - As características contidas no quadro número 01, não se aplicam às vias de fundo de vale, pois as mesmas deverão receber Diretrizes de Sistema Viário integradas com as de Drenagem, expedida pela Secretaria de Planejamento.

Artigo 9º - Nos planos de arruamento, o comprimento das quadras não poderá ser superior a 300,00m (trezentos metros).

Parágrafo Único - As quadras com mais de 150,00m (cento e cinquenta metros), serão divididas, obrigatoriamente, por vias de circulação de pedestres, com largura mínima de 4,00m (quatro metros).

Artigo 10 - Uma vez solicitada à Prefeitura Municipal de Guarulhos à aprovação de projeto de Parcelamento do Solo de Interesse Social, esta se pronunciará num prazo máximo de até 30 dias, a contar da data do protocolo, quer seja para solicitação de atendimento à algum comunique-se ou aprovação do projeto.

§1º - Após as análises técnicas e jurídicas do processo, e em havendo comunique-se, a Prefeitura Municipal de Guarulhos o expedirá dentro do prazo anteriormente estipulado, de uma única vez, e o atendimento por parte do interessado deverá ser cumprido no prazo de 30 dias, também de uma única vez.

§2º - Uma vez cumprida e aceita todas as exigências da PMG, esta aprovará o projeto e expedirá o alvará o qual terá validade de 06 (seis) meses, podendo ser renovado a critério da Comissão Executiva por igual período.

Artigo 11 - No projeto da casa de interesse social serão admitidos os seguintes mínimos:

- I - pé direito de 2,40m em todas as peças;
- ~~II - área útil de 6,00m² nos quartos, desde que, um pelo menos tenha 8,00m²;~~
- II - área útil de 7,00 m² nos quartos; ([Inciso II alterado pelo Decreto nº 20373/1998](#))
- III - área útil de 4,00m² na cozinha;
- IV - área útil de 2,00m² no compartimento sanitário;
- V - a fachada mínima de cada unidade Habitacional de Interesse Social não poderá ser inferior a 3,00m.

Artigo 12 - Para aprovação dos projetos o interessado deverá apresentar inicialmente à Prefeitura, 02 (duas) vias do projeto na escala 1:1.000, sendo que na ocasião da apresentação do projeto definitivo, o interessado apresentará 06 (seis) cópias do projeto na escala 1:1.000 heliográficas e 02 (duas) em ozalid, também na escala 1:1.000, com respectivos memoriais descritivos, devidamente assinados pelos proprietários e profissional responsável.

Artigo 13 - As casas, casas geminadas e as casas superpostas, de até 3 (três) pavimentos no máximo, agrupadas horizontalmente ou verticalmente, obedecerão as seguintes disposições:

I - máximo de 8 (oito) unidades por agrupamento horizontal;

II - o agrupamento deverá manter, em ambos os lados, um afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

~~**Artigo 14** - Nas edificações de apartamentos se observará as seguintes condições:~~

~~I - a altura do piso mais elevado, calculada a partir do nível de acesso, não superior a 11,00m (onze metros);~~

~~II - a altura do piso mais baixo, calculada a partir do nível deste, até o nível de acesso, não superior a 11,00m (onze metros).~~

~~a) Entende-se como nível de acesso a cota da soleira do imóvel, junto ao alinhamento do logradouro.~~

~~b) Se o desnível do terreno justificar, admitir-se-á que o nível de acesso seja a cota do piso do espaço externo, junto à entrada da edificação, desde que o percurso da entrada até o alinhamento do logradouro se faça através de rampa e o desnível, entre as cotas, não seja superior a 2,40m (dois metros e quarenta centímetros).~~

~~III - cada unidade unifamiliar terá a área mínima de 40,00m² e área máxima de 60,00m².~~

~~**Artigo 14** - Nas construções de edifícios de apartamentos residenciais de interesse social deverão ser observadas as seguintes condições:~~

~~I - até 12 (doze) pavimentos, contados a partir do nível de acesso,~~

~~II - para os edifícios com até 5 (cinco) pavimentos sem elevador a altura do piso mais elevado, bem como a do piso mais baixo, não poderá ser superior a 12,00m (doze metros), calculada a partir do nível de acesso.~~

~~a) - Entende-se como nível de acesso a cota da soleira do imóvel, junto ao alinhamento do logradouro.~~

~~b) - Se o desnível do terreno justifica, admitir-se-á que o nível de acesso seja a cota do piso, do espaço externo, junto à entrada da edificação, desde que o percurso da entrada até o alinhamento do logradouro se faça através de rampa e o desnível, entre as cotas, não seja superior a 2,40m (dois metros e quarenta centímetros).~~

~~III - Cada unidade familiar deverá ter uma área útil mínima de 40,00m² (quarenta metros quadrados). [\(Art. 14 com redação dada pelo Decreto nº 19431/1996\)](#)~~

~~III - cada unidade familiar deverá ter: residências com 1 (hum) dormitório - mínimo de 25,00m² e máximo de 30,00m²; residências com 2 (dois) dormitórios - mínimo de 30,00m² e máximo de 40,00m²; residências com 3 (três) dormitórios - mínimo de 40,00m² e máximo de 50,00m²; residências com mais de 3 (três) dormitórios - mínimo de 50,00m² e máximo de 60,00m². [\(Inciso III alterado pelo Decreto nº 20374/1998\)](#)~~

Art. 14. Nas construções de edifícios de apartamentos residenciais de interesse social deverão ser observadas as seguintes condições:

I - até 12 (doze) pavimentos, contados a partir do nível de acesso;

II - para os edifícios com até 5 (cinco) pavimentos sem elevador a

altura do piso mais elevado, bem como e do piso mais baixo, não poderá ser superior a 12,00m (doze metros), calculada a partir do nível de acesso;

a) Entende-se como nível do acesso a cota da soleira do imóvel, junto ao alinhamento do logradouro.

b) Se o desnível do terreno justifica, admitir-se-á que o nível do acesso seja a cota do piso, do espaço externo, junto à entrada da edificação, desde que o percurso da entrada até o alinhamento do logradouro se faça através de rampa e o desnível, entre as cotas, não seja superior a 2,40m (dois metros e quarenta centímetros).

III - cada unidade familiar deverá ter: residências com 1 (hum) dormitório - mínimo de 25,00m² e máximo de 30,00m²; residências com 2 (dois) dormitórios - mínimo de 30,00m² e máximo de 40,00m²; residências com 3 (três) dormitórios - mínimo de 40,00m² e máximo de 50,00m²; residências com mais de 3 (três) dormitórios - mínimo de 50,00m² e máximo de 60,00m².

~~**Parágrafo único.** Excetua-se do caput deste artigo, as unidades licenciadas para o Programa Minha Casa Minha Vida, do Governo Federal, para a faixa de renda de zero a três salários mínimos, as tipologias 01 e 02, casa térrea com 35m² e, apartamento com 42m², respectivamente, previamente especificadas tecnicamente no programa. [\(Art. 14 com redação dada pelo Decreto nº 26995/2009\)](#)~~

~~**Parágrafo único.** Excetua-se do caput deste artigo e seus incisos, os projetos habitacionais licenciados para a Secretaria Municipal de Habitação e para o Programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal. [\(Parágrafo único alterado pelo Decreto nº 27103/2009\)](#)~~

~~**Parágrafo único.** Excetua-se do caput deste artigo e seus incisos, os projetos habitacionais licenciados para Secretaria Municipal de Habitação, para o “Programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal” e para projetos de Interesse Social da CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional Urbano. [\(Parágrafo único alterado pelo Decreto nº 32027/2014\)](#)~~

Artigo 15 - Os edifícios de apartamentos, nas condições do artigo anterior, poderão ser dotados de escadas, na forma prevista no Código de Edificações. As escadas, quando contiverem andares abaixo do nível do acesso, deverão dispor, no andar mais baixo, de saída para o exterior.

CAPÍTULO IV

Define o Projeto Mutirão e seus tipos

Artigo 16 - Projeto Mutirão é aquele promovido pelas Entidades Promotoras, pelo regime de autoconstrução e se classificam em:

I - Mutirão Concentrado: é o projeto de unidades habitacionais de interesse social de até 2 (dois) pavimentos, a serem construídas pelo regime de autoconstrução;

II - Mutirão Disperso: é o projeto de unidades habitacionais de interesse social de até 2 (dois) pavimentos, em terrenos dos próprios interessados a serem construídos com assistência das Entidades Promotoras, pelo regime de autoconstrução.

Artigo 17 - Poderão ser enquadrados nas disposições deste Decreto, os lotes ou as edificações existentes, com frente para a via de circulação, passíveis de intervenção por parte das Entidades Promotoras por qualquer dos sistemas aqui previstos.

Artigo 18 - As disposições constantes do Capítulo anterior aplicam-se também aos programas promovidos pelas Entidades Promotoras, denominadas “Projetos Mutirão”.

CAPÍTULO V

Disposições gerais

Artigo 19 - As entidades Promotoras, a seu critério, poderão submeter seus estudos para enquadramento nos Programas Habitacionais de Interesse Social do que trata a Lei nº 3.768/91 mediante requerimento acompanhado dos estudos que caracterizem seu enquadramento através da Comissão Executiva “PROHABIS”- Portaria 589/92-GP.

Parágrafo Único - Nesta ocasião a referida Comissão emitirá pronunciamento, que será encaminhado às Entidades Promotoras, mediante ofício acompanhado de uma via do projeto apresentado, com as observações eventualmente cabíveis. Esse pronunciamento será anexado à documentação a ser submetido ao pedido de diretrizes nos termos deste Decreto.

Artigo 20 - Para submeter seus estudos à apreciação da Comissão, as Entidades Promotoras encaminharão ofício à Prefeitura, acompanhado de 2 (duas) vias do estudo, que diligenciará no sentido de possibilitar a apreciação pela referida Comissão, na primeira reunião que se realizar após o recebimento do ofício.

Artigo 21 - Nos parcelamentos do solo e conjuntos habitacionais de interesse social, previstos neste Decreto, para fins de recebimento e oficialização dos logradouros e demais áreas públicas, será suficiente que as Entidades Promotoras, juntamente com a Prefeitura, procedam a averbação dos referidos planos no competente Cartório do Registro de Imóveis.

Parágrafo Único - Uma vez aceito no programa as entidades promotoras assinarão o termo de convênio no qual constará a obrigatoriedade das mesmas em atender ao cadastro da Secretaria da Promoção Social, na hora de sua comercialização.

Artigo 22 - A aprovação de projetos que envolvam área de grande extensão poderá ser precedida da aprovação de um plano piloto, que obedecerá às diretrizes expedidas.

Artigo 23 - Os casos não previstos no presente decreto serão regulados nos termos do artigo 12 da Lei nº 3.768/91.

Artigo 24 - O presente decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Guarulhos, 06 de março de 1992.

PASCHOAL THOMEU
Prefeito Municipal

JORGE SINGH
Secretário da Promoção Social

Registrado no Departamento de Expediente do Gabinete do Prefeito da Prefeitura Municipal de Guarulhos e afixado no lugar público de costume aos seis dias do mês de março de mil novecentos e noventa e dois.

Bel. VALTER MANDOTTI
Diretor

Publicado no Jornal Folha Metropolitana em 10 de março de 1992.

Decreto editorado com as alterações inseridas pelos Decretos nºs. 19431/1996, 20373, 20374/1998, 26995, 27103/2009 e 32027/2014



ANEXO 01 - DECRETO Nº 16.994

QUADRO 01

CARACTERÍSTICAS	VIAS PARA CIRCULAÇÃO DE VEÍCULOS E/OU PEDESTRE		VIA PARA CIRCULAÇÃO DE PEDESTRE	
	PRINCIPAL	LOCAL	Permite acesso aos lotes	Não permite acesso aos lotes
LARGURA MINIMA	12	8	8	4
PASSEIO LATERAL MINIMO DE CADA LADO	2	1,5	1,25	
DECLIVIDADE MAXIMA	12%	15%	15%	18%
DECLIVIDADE MINIMA	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%

