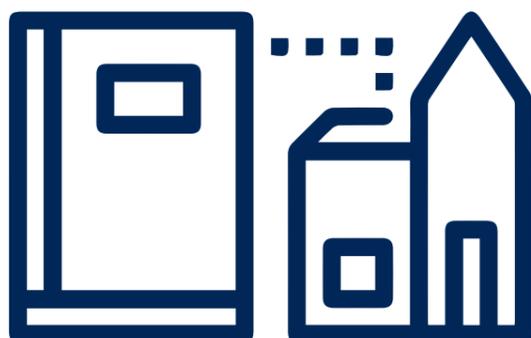




COMO TER O SEU PROJETO ADMITIDO PELO

**APROVA  
RÁPIDO**





Uma das principais iniciativas da Prefeitura de São Paulo para agilizar o processo de aprovação de obras na cidade, o Aprova Rápido tornou-se uma importante ferramenta para construtoras e incorporadoras que buscam empreender na capital paulista. Em quase quatro anos, foram 593 alvarás emitidos através da iniciativa.

Esse canal de licenciamento possui diversas vantagens. **Neste ebook explicaremos melhor:**

1. O que é o Aprova Rápido
2. Que projetos podem ser protocolados no Aprova Rápido
3. Como solicitar o processo e ter maiores chances de ter seu pedido de alvará atendido pela iniciativa.

**Boa leitura!**



# O QUE É O APROVA RÁPIDO?

O Aprova Rápido existe desde 2018 e é um procedimento da Prefeitura de São Paulo criado para permitir maior agilidade à análise dos pedidos de licenciamento de competência da Secretaria Municipal de Licenciamento (SMUL), permitindo maior velocidade e previsibilidade na aprovação de empreendimentos imobiliários.

O projeto visa atender o dinamismo de São Paulo e a demanda pela aprovação de novos empreendimentos, favorecendo o ambiente de negócios por aqui. O objetivo é simplificar os procedimentos e integrar os diversos setores da Administração Municipal para a realização das diversas análises urbanísticas e ambientais dos projetos específicos.

Sabemos que, por terem más experiências passadas, muitos dos players de mercado evitam ao máximo protocolar seus processos nesse formato por medo dos projetos protocolados não serem admitidos no sistema. Na nossa visão, a inadmissibilidade é mais prejudicial do que até um indeferimento, uma vez que as incorporadoras e construtoras são obrigadas a aguardar 3 meses para poder protocolar o processo novamente. Sabemos como cada mês importa na viabilidade econômica do seu projeto e entendemos que é completamente possível ajustar o formato operacional para incorporar o uso do Aprova Rápido nos seus projetos, trazendo muito mais previsibilidade ao seu fluxo de trabalho e, como impacta nas datas de seus lançamentos, ao resultado geral da sua incorporação.

O Aprova Rápido garante maior previsibilidade para o seu projeto porque, desde que corretamente protocolado e admitido no sistema, o processo tem prazo para ser aprovado (não basta ter prazo, mas ele ser respeitado na prática e isso acontece!):

**75 dias** para processos de Aprovação que não envolvam outros órgãos além da SMUL (que não sejam Polos Geradores de Tráfego - CET, não envolvam manejo arbóreo - GTMAPP, antigo DEPAVE, nem sejam imóveis tombados ou em envoltória de tombamento - CONPRES P ou CONDEPHAAT, por exemplo) + prazo para atendimento ao Comunique-se único

**105 dias** para processos de Aprovação e Execução que não envolvam outros órgãos além da SMUL (que não sejam Polos Geradores de Tráfego - CET, não envolvam manejo arbóreo - GTMAPP, antigo DEPAVE, nem sejam imóveis tombados ou em envoltória de tombamento - CONPRES P ou CONDEPHAAT, por exemplo) + prazo para atendimento ao Comunique-se único

**100 dias** para processos de Aprovação que tenham interfaces em outros órgãos além de SMUL: Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente (SVMA), Secretaria de Mobilidade e Transporte (SMT), Secretaria Municipal de Infraestrutura e Obras (SIURB), Secretaria Municipal de Cultura (SMC), Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB) + prazo para atendimento ao Comunique-se único

**130 dias** para processos de Aprovação e Execução que tenham interfaces em outros órgãos além de SMUL: Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente (SVMA), Secretaria de Mobilidade e Transporte (SMT), Secretaria Municipal de Infraestrutura e Obras (SIURB), Secretaria Municipal de Cultura (SMC), Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB) + prazo para atendimento ao Comunique-se único



# QUE PROJETOS PODEM SER APROVADOS PELO APROVA RÁPIDO?

Hoje, o Aprova Rápido aceita diversos tipos de alvarás. Porém, um dos requisitos é que a competência de análise seja da SMUL. Veja os tipos de aprovação aceitos atualmente:

- Alvará de Aprovação de Edificação Nova
- Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova
- Alvará de Execução, quando vinculado a pedido de Alvará de Aprovação emitido pelo Aprova Rápido
- Projeto Modificativo, quando vinculado a Alvará de Execução emitido pelo Aprova Rápido
- Alvará de Autorização para Estande de Vendas quando vinculado a pedido de Alvará de Aprovação ou Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova dentro do procedimento Aprova Rápido
- Alvará de Aprovação de Reforma\*
- Alvará de Aprovação e Execução de Reforma\*
- Alvará de Execução de Reforma\*

\*de competência da SEL, desde que a aprovação da área existente tenha ocorrido por meio de projeto simplificado, tanto nos termos da [Lei nº 16.642, 9 de maio de 2017](#), quanto nos termos do [Decreto nº 54.202, de 9 de agosto de 2013](#);



# COMO SER ADMITIDO NO APROVA RÁPIDO?

**T**odo processo de aprovação exige planejamento e gerenciamento, com o Aprova Rápido não é diferente. É sempre imprescindível ter uma visão global do processo antes da solicitação. Assim, são maiores as possibilidades de ter seu projeto admitido no Aprova Rápido e se preparar para cada etapa. Confira a seguir os documentos necessários para iniciar o processo, as taxas que precisam ser pagas e os protocolos envolvidos.

## Quais os documentos necessários para iniciaro processo?

O protocolo por meio do procedimento Aprova Rápido se dará por solicitação do proprietário, possuidor do imóvel ou de seu representante legal. A análise será fundamentada nos documentos apresentados e na responsabilidade assumida pelo responsável técnico pelo projeto perante a Prefeitura, mediante a assinatura do TAR - Termo de Responsabilidade pelo Cumprimento da Legislação Aplicada ao Projeto Arquitetônico.

Após o preenchimento e assinatura do TAR, a partir dos dados da Ficha Técnica e do projeto pretendido e coleta dos requisitos de acordo com a Instrução Normativa, poderá ser protocolado o processo através do Sistema SEI ou pelo Sistema Municipal de Processos (SIMPROC) da Prefeitura Municipal de São Paulo.

**Veja a seguir os detalhes de cada etapa:**

A Instrução Normativa N° 006/SEL-G/2020 funciona como um “check-list” com referências para a identificação dos documentos necessários, em função de cada

tipo de solicitação. Estes requisitos devem ser obrigatoriamente apresentados no momento de protocolar o processo junto a SMUL.

Você pode conferir a Instrução Normativa por [aqui](#).

Antes de separar todos os documentos necessários, é importante ter ciência de quais secretarias são a competência de análise do seu projeto. Veja alguns exemplos:

#### **SMUL – Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento**

- Documentos do interessado: Cópia dos documentos de identificação, procuração do representante, etc
- Documentos do imóvel: Matrícula, IPTU, Ficha técnica, etc.
- Peças Gráficas: Projeto simplificado conforme Portaria 221 SMUL/2017
- Taxas: Serviços de expediente, pedido de alvará de aprovação/aprovação/execução de edificação nova

#### **SVMA – Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente**

- Documentos do imóvel: Declaração de processos existentes para o imóvel, foto aérea do local
- Peças gráficas: Planta da situação atual (PSA), planta da situação pretendida (PSP), projeto de compensação ambiental (PCA)
- Taxas: laudo ou parecer

#### **SMC - Secretaria Municipal de Cultura**

- Documentos do imóvel: Registro fotográfico do imóvel e entorno, parecer final do IPHAN (quando pertinente), etc
- Peças Gráficas: Croqui, projeto completo, memorial descritivo e levantamento planialtimétrico

#### **SIURB - Secretaria Municipal de Infraestrutura e Obras**

- Demarcação em plantas dos melhoramentos viários que atingem o lote, ou indicação em nota que o lote não é atingido;
- Demarcação das faixas não edificáveis de galerias e córregos canalizados dentro ou junto ao lote.
- Preferencialmente, deve ser apresentada Certidão de Diretrizes Hidráulicas emitida por SIURB/PROJ.

#### **SMT - Secretaria de Mobilidade e Transporte**

- Documentos do imóvel: Formulário de coleta de dados de PGT, anuência de órgãos externos, requerimento para fixação de diretrizes
- Peças Gráficas: Projeto contendo os acessos ao empreendimento
- Taxas: Taxa de estudo para a fixação de diretrizes

## Taxas

Depois de ter toda a documentação exigida em mãos, chegou o momento de emitir as guias e pagar as respectivas taxas. As guias podem ser acessadas por [aqui](#).

Para processos que envolvem a SMUL, por exemplo, é necessário pagar as vias de Serviço de Expediente e a Taxa de Exame e Verificação relativa ao pedido de pedido de alvará de aprovação/ aprovação e execução de edificação nova. Já a SVMA exige o pagamento da Taxa de Laudo ou Parecer etc.

## Protocolo

De posse dos documentos, peças gráficas e comprovante de pagamento das taxas, você poderá protocolar o processo junto à SMUL. No ato do protocolo será verificada a presença da documentação mínima exigida para a solicitação de aplicação do procedimento Aprova Rápido.

## Análise de Admissibilidade

O processo protocolado será encaminhado à Assessoria Técnica de Colegiados e Comissões (ATECC) para a Análise de Admissibilidade, que determinará se o projeto apresentado cumpre com os requisitos mínimos projetuais, de acordo com a legislação em vigor, se não apresenta infrações graves que motivariam o Indeferimento sumário pela Coordenadoria, e se foram apresentados os documentos exigidos pelo Decreto nº 58.955/2019, Decreto 59.455/2020 e pela Instrução Normativa nº 006/SEL-G/2020. Trata-se de análise comum a todos os processos que solicitarem a aplicação do procedimento Aprova Rápido. Na fase de Admissibilidade são verificadas também as eventuais interfaces do projeto com outras Secretarias que compõem o GRAPROEM, além da SMUL.

Caso se julgue inadmissível a aplicação do procedimento ao processo, o interessado terá 3 dias para apresentar pedido de reconsideração da decisão proferida, ressaltando que não é admitida a juntada de documentação cuja ausência tenha motivado a decisão de inadmissibilidade. Não sendo pertinente a reconsideração ou dando-se a desistência do processo no prazo de 3 dias, a análise seguirá o fluxo ordinário de aprovação de projetos. Quando um projeto vai para as vias ordinárias, todos os prazos exigidos do Aprova Rápido citados anteriormente caem, o que acaba tornando o processo muito menos previsível e transparente, dependendo então do seu relacionamento com os técnicos da Prefeitura para analisarem seu projeto (queremos evitar ao máximo que o seu empreendimento dependa disso!).

## Fluxo do processo

Os processos do Aprova Rápido podem seguir 2 fluxos distintos na Prefeitura, um apenas interagindo com a SMUL e outro com múltiplas interfaces. Veja abaixo como funcionam os dois fluxos e o esquema geral processo:

### Fluxo 1 - SMUL

Quando só tiver interação com a SMUL, após a admissibilidade, o processo será encaminhado para a análise da Coordenadoria competente, que poderá elaborar um único comunicado caso identifique a necessidade de ajustes dentro de 30 dias. O interessado terá 30 dias após a publicação do comunicado no Diário Oficial para atender as exigências, prazo este improrrogável. Emissão do Parecer Final.



## Fluxo 2 - Múltiplas interfaces

Quando o processo tiver interação com alguma Secretaria membro do GRAPROEM, além da SMUL, será encaminhado para análise de todas as Secretarias, que deverão se reunir em até 60 dias. Nessa reunião, serão discutidas as análises realizadas e será deliberado pela emissão de comunique-se único ou Decisão Final pelo Deferimento ou Indeferimento.

Caso seja emitido comunique-se único, o interessado terá até 30 dias para a resposta. Após o atendimento, a ATECC redistribuirá a resposta ao comunicado para as Secretarias, que farão as reanálises do projeto e elaborarão seus respectivos pareceres para discussão na segunda reunião do GRAPROEM dentro de 25 dias. Na segunda e última reunião do GRAPROEM, os pareceres serão discutidos e o grupo deliberará pelo seu Despacho. Uma vez proposto o Deferimento, o processo é encaminhado para a coordenadoria competente de SMUL para emissão do alvará ou comunique-se de outorga onerosa e, após o seu atendimento, a emissão do alvará.





# DICAS PARA GARANTIR SUA ADMISSIBILIDADE NO APROVA RÁPIDO

Veja os 5 pontos abaixo e saiba como ter sucesso no Aprova Rápido.

**1. Verifique a legislação urbana;**

Verifique os parâmetros urbanísticos de acordo com as legislações vigentes;

**2. Prepare a documentação com antecedência;**

Ao protocolar seu processo, não esqueça de apresentar todos os documentos que são solicitados, faça checklists e confira tudo item a item antes de protocolar;

**3. Esteja atento a todas as exigências;**

Assegure que tudo está de acordo com a legislação, Decreto, TAR e Instrução Normativa;

**4. Respeite o prazo do Comunique-se;**

Esteja atento ao seu prazo de atendimento (30 dias);

**5. Cumpra todas as adequações;**

No Aprova Rápido, só há a emissão de um único Comunique-se, portanto, é importante que todas as solicitações de adequação sejam atendidas;



# PROCESSO DO APROVA RÁPIDO COM A LUMATTEK

A Lumattek trabalha com o Aprova Rápido desde a criação do procedimento e tem, desde então, 100% de admissibilidade nos projetos submetidos. Foram mais de 47 projetos protocolados e admitidos pelo sistema. Dentro de processos de aprovação na Secretaria de Licenciamento (SMUL), te ajudamos desde a preparação documental e de projetos até a obtenção dos alvarás.

Já tivemos processos aprovados em prazos bastante reduzidos. Em um projeto que houve GRAPROEM e havia necessidade de aprovar também em SMUL, conseguimos aprovar em 2019 um empreendimento com apenas 86 dias e, em 2022, outro com 94 dias. Já para HIS/HMP, nosso prazo mais curto foi de 76 dias. Temos uma média geral de aprovações no Aprova Rápido de 135 dias entre o protocolo e o deferimento!

Veja abaixo como funciona nosso processo e metodologia que utilizamos para aprovação pelo Aprova Rápido:



## **PORQUE FAZER O SEU PROCESSO PELO APROVA RÁPIDO COM A LUMATTEK?**

Como pode-se ver no fluxo apresentado acima, quando uma empresa contrata a Lumattek para gerenciar suas aprovações, os documentos recebidos passam por diversas revisões do nosso time especializado antes mesmo de serem protocolados. Com os documentos revisados corretamente por mais de um profissional e a certeza de que eles são válidos para o processo, a probabilidade de admissibilidade aumenta, assim como a capacidade preditiva. Nisso, buscamos reduzir todos os prazos para a obtenção dos alvarás e te ajudar a lançar seu empreendimento o mais rápido possível!

## **VOCÊ AINDA TEM DÚVIDAS SE O APROVA RÁPIDO É A MELHOR FORMA DE APROVAR SEU PROJETO OU MESMO SE SUA OBRA É ELEGÍVEL AO SISTEMA?**

Fale conosco e poderemos te ajudar. Nossa consultoria tem sido muito importante para diversas construtoras/incorporadoras e até mesmo para arquitetos renomados terem maior previsibilidade e planejarem melhor seu processo de aquisição de terrenos, idealização do projeto e obtenção dos alvarás para lançamentos e para execução das obras.

Veja mais informações sobre nossos serviços e entre em contato pelo nosso [site](#). Para ficar sempre por dentro de informações e notícias sobre legalização imobiliária, acompanhe a Lumattek nas redes sociais e conheça mais sobre o nosso trabalho!

**VEJA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE NOSSOS  
SERVIÇOS E ENTRE EM CONTATO!**

Site	<a href="http://www.lumattek.com.br">www.lumattek.com.br</a>
Instagram	Lumattek
E-mail	<a href="mailto:contato@lumattek.com.br">contato@lumattek.com.br</a>
Whatsapp	(11) 5081-6576

