



Município de Caçapava

Estado de São Paulo

DECRETO Nº 5251, DE 22 DE SETEMBRO DE 2025

Dispõe sobre a normatização dos procedimentos administrativos para aprovação de empreendimentos habitacionais, empresariais e industriais no Município de Caçapava, incluindo loteamentos, condomínios horizontais e verticais, bem como sobre os critérios para emissão de Termo de Recebimento de Obra (TRO), e dá outras providências.



Yan Lopes de Almeida, Prefeito Municipal de Caçapava, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,

CONSIDERANDO a necessidade de regulamentar diretrizes técnicas para o ordenamento urbano, segurança, mobilidade e qualidade de vida da população nos empreendimentos habitacionais, empresariais e industriais;

CONSIDERANDO o disposto na Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Caçapava no Código de Obras e demais normas correlatas;

CONSIDERANDO a necessidade de regulamentar os dispositivos relacionados a aprovação de empreendimentos descritos na legislação vigente, Lei nº 1507/72, Lei Complementar nº 109/1999; Lei Complementar nº 119/99; Lei nº 4352/2005; Lei Complementar nº 254/2007; Leis Estadual e Leis Federais em especial a Lei nº 6766/1979; Lei nº 4591/1964; Lei nº 12.651/2012 e Normas ABNT de Mobilidade Urbana em especial a NBR - 9050/ 2020,

DECRETA

CAPÍTULO I

Empreendimentos a serem analisados

Art. 1º Serão submetidos a análise para aprovação da equipe técnica da Secretaria de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, nos termos deste Decreto, os seguintes empreendimentos:

- I** - Loteamento Habitacional aberto ou fechado;
- II** - Loteamento Industrial aberto ou fechado;
- III** - Loteamento Misto Empresarial/Industrial aberto ou fechado;
- IV** - Condomínio Habitacional horizontal;
- V** - Condomínio Habitacional vertical;
- VI** - Condomínio de Lotes;



Município de Caçapava

Estado de São Paulo

VII - Condomínio Empresarial / Industrial;

VIII - Conjuntos Residenciais.

§ 1º Os documentos a serem apresentados para aprovação dos empreendimentos dos incisos I a VIII constam no Anexo I que faz parte integrante deste Decreto.

§ 2º A nomenclatura comercial do empreendimento deverá ser sujeita a apreciação da equipe técnica da Secretaria de Planejamento Urbano e Meio Ambiente quando da análise da aprovação Prévia a fim de evitar nomes repetidos ou similares a outros empreendimentos já existentes ou em aprovação.

Art. 2º A aprovação dos empreendimentos será realizada em 02 (duas) etapas:

I - Aprovação prévia;

II - Aprovação final.

Parágrafo único. Após a análise técnica da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, a aprovação final dos projetos de empreendimentos urbanísticos previstos neste Decreto deverá ter a anuência do Prefeito Municipal, sendo-lhe facultada a solicitação de parecer da Procuradoria-Geral do Município.

CAPÍTULO II

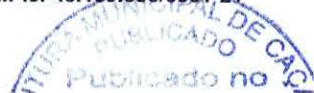
Das Diretrizes Técnicas e Procedimentos para Aprovação

Art. 3º Os processos administrativos para aprovação de projetos urbanísticos e arquitetônicos referentes a loteamentos e condomínios deverão obedecer ao limite de 03 (três) comunicue-ses, emitidos pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente.

§ 1º Cada comunicue-se deverá ser atendido no prazo de até 30 (trinta) dias contados a partir do recebimento da notificação.

§ 2º O prazo para atendimento dos comunicue-ses poderá ser prorrogado, mediante justificativa técnica formal apresentada pelo interessado e aceita pela Secretaria de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, porém a somatória das prorrogações não poderá ultrapassar 18 (dezoito) meses.

§ 3º O descumprimento do prazo ou o não atendimento integral às exigências implicará o arquivamento definitivo do processo, sendo necessário protocolar abertura de novo processo com recolhimento de novas taxas e emolumentos.





Município de Caçapava

Estado de São Paulo

§ 4º A limitação visa garantir a eficiência, economicidade e razoabilidade da Administração Pública, nos termos do art. 37 da Constituição Federal.

Art. 4º É obrigatório nos projetos de loteamentos, conjuntos residenciais e condomínios, a apresentação de Projeto de Contenção de taludes ou barreiras de proteção, acompanhado da respectiva ART – Anotação de Responsabilidade Técnica ou RRT - Registro de Responsabilidade Técnica, com objetivo preventivo contra o deslizamento ou escoamento de terra que possa atingir vias públicas, imóveis lindeiros ou áreas de preservação permanente (APPs) durante a execução das obras.

§ 1º A contenção deverá ser instalada no início das obras, e deverá permanecer em funcionamento até cessado o risco de instabilidade, mediante verificação técnica da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente.

§ 2º O não atendimento a essa exigência ensejará a imediata paralisação das obras, mediante embargo administrativo, com base no inciso IV do artigo 12 da Lei nº 1507/1972, até que as medidas previstas no projeto de contenção sejam integralmente executadas e atestadas pela equipe técnica da Prefeitura.

Art. 5º Como condição para a emissão da **APROVAÇÃO PRÉVIA** do projeto urbanístico de loteamentos, conjuntos residenciais ou condomínios o interessado deverá entregar obrigatoriamente:

I - Requerimento padrão;

II - Certidão de uso do solo dentro da validade;

III - Matrícula atualizada do imóvel;

IV - Documentação do Requerente (cartão do CNPJ e RG / CPF ou CNH do representante legal ou indicado com Procuração da empresa);

V - O arquivo eletrônico do projeto urbanístico em formato dwg, com todas as camadas e informações cartográficas georreferenciadas no Sistema de Coordenadas UTM (Universal Transversa de Mercator), referenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro, com Datum SIRGAS2000, conforme as exigências da Norma Técnica de Georreferenciamento;

VI - O arquivo georreferenciado do perímetro do terreno em formato KMZ, compatível com ferramentas de geolocalização (Google Earth ou similar), de forma a garantir o correto posicionamento e controle espacial da implantação;

VII - Uma via impressa colorida do Projeto Urbanístico em escala compatível e legível para a análise e com as devidas assinaturas, conforme padrão GRAPROHAB – Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo;





Município de Caçapava

Estado de São Paulo

VIII - Uma via impressa colorida da Planta de Localização da Área (limite da gleba em vermelho) sobreposta a imagem de satélite, em escala compatível com a visualização detalhada do local do empreendimento e da vizinhança, e com as devidas assinaturas;

IX - Uma via colorida da Planta de Localização da Área (limite da gleba em vermelho) sobreposta a Carta do IGC – Instituto Geográfico e Cartográfico, correspondente à região, em escala compatível com a visualização detalhada do local do empreendimento e da vizinhança, e com as devidas assinaturas;

X - Uma via do Memorial Descritivo e Justificativo do Empreendimento, com as devidas assinaturas;

XI - ART - Anotação de Responsabilidade Técnica ou RRT - Registro de Responsabilidade Técnica dos trabalhos técnicos em concordância com a atividade desenvolvida.

Parágrafo único. A entrega dos arquivos digitais tem por objetivo subsidiar os registros técnicos do Município e integrar o empreendimento ao sistema de planejamento territorial e monitoramento ambiental da Administração Pública por meio de ferramentas de Geoprocessamento.

Art. 6º Os projetos de todos os tipos de empreendimentos, previstos neste Decreto, exceto condomínios e conjuntos com até 60 unidades, deverão apresentar, como parte do processo de APROVAÇÃO FINAL:

I - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), contendo os elementos previstos na legislação municipal vigente e atendendo aos princípios do desenvolvimento urbano sustentável;

II - Relatório de Impacto de Trânsito (RIT), sempre que a Administração Municipal, por meio da Secretaria de Planejamento Urbano e Meio Ambiente ou da Secretaria de Segurança e Mobilidade Urbana, entender necessário, conforme o porte, localização ou impacto potencial do empreendimento.

Parágrafo único. A exigência do EIV ou RIT não exime o empreendedor do atendimento às demais diretrizes técnicas e legais aplicáveis, devendo os estudos serem apresentados também em versão digital e compatível com os sistemas técnicos adotados pelo Município.

Art. 7º Na concepção do Projeto Urbanístico, deverão ser observadas todas as exigências técnicas previstas neste Decreto, de modo que a aprovação prévia seja compatível com a aprovação final, quando os demais projetos deverão ser apresentados.





Município de Caçapava

Estado de São Paulo

Seção I – Loteamentos Abertos e Conjuntos Residenciais

Art. 8º Para aprovação final, os projetos de loteamentos Abertos e Conjuntos Residenciais deverão obrigatoriamente conter:

I - Projeto de Infraestrutura cicloviária conectada à rede municipal;

II - Projeto do Sistema de lazer mínimo com:

- a) quadra poliesportiva e/ ou campo de futebol;
- b) parque infantil;
- c) academia ao ar livre.

III - Projeto de Monitoramento por Câmeras de Segurança em acessos ao loteamento e sistema de lazer;

IV - Projeto de Drenagem com sistema dissipação de energia hidráulica com facilidade de acesso para manutenção e Bacia(s) de Detenção de Águas Pluviais conforme estudo hidrológico apresentado.

§ 1º Dada a complexidade técnica de alguns empreendimentos, a Prefeitura Municipal poderá exigir que o projeto de drenagem seja atestado por instituto ou entidade técnica especializada, com notório saber técnico e habilitação legal, como condição para sua aprovação.

§ 2º Quando do Requerimento do Habite-se deverá ser apresentado Planta aprovada, Caderneta de obras ou Declaração do profissional Técnico, Declaração de Águas pluviais e comprovação de ligação das unidades na rede de esgoto.

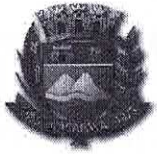
Art. 9º Os loteamentos deverão implantar o sistema de lazer de forma centralizada no projeto urbanístico, garantindo acessibilidade equitativa aos moradores.

Parágrafo único. A localização deverá ser analisada pela Secretaria de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, considerando critérios de equidistância, acessos e integração com a malha viária.

Art. 10. Nos loteamentos abertos será obrigatório a apresentação de Projeto de Implantação de Câmeras de segurança nos principais acessos.

§ 1º O projeto deverá ser aprovado pela Secretaria de Defesa e Mobilidade Urbana.





Município de Caçapava

Estado de São Paulo

§ 2º No momento do TRO, o sistema deverá estar em pleno funcionamento, com atestado da referida Secretaria.

§ 3º O sistema implantado deverá ser integrado ao COI – Centro de Operações Integradas do Município.

Art. 11. Todas as áreas verdes lindeiras à via pública deverão ser entregues com calçada em concreto (tipo vassourado), em largura compatível com a legislação vigente.

§ 1º As áreas verdes não poderão fazer divisa com os lotes, devendo haver uma viela entre eles, sendo esta viela com dimensão mínima de 4,00m (quatro metros) de largura, devidamente pavimentada, iluminada e drenada.

§ 2º A iluminação de vielas deverá constar no projeto de iluminação pública e rede de iluminação, bem como a iluminação de área de lazer e de áreas verdes quando for o caso.

Seção II – Loteamentos Fechados (com controle de acesso) (Habitacional, empresarial e industrial)

Art. 12. Para aprovação final dos projetos de loteamentos fechados com controle de acesso, deverão obrigatoriamente conter:

I - Projeto de Infraestrutura cicloviária conectada à rede municipal;

II - Projeto da Portaria e Fechamento com:

a) Baía de serviço para coleta de lixo;

b) Lixeira comunitária;

c) Vaga externa para visitante ou embarque/desembarque.

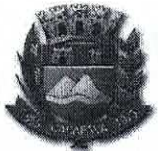
III – Projeto do Sistema de lazer mínimo com:

a) quadra poliesportiva e/ou campo de futebol;

b) parque infantil (exceto para loteamentos empresariais e industriais);

c) academia ao ar livre,





Município de Caçapava

Estado de São Paulo

IV - Projeto de Drenagem com sistema de dissipação de energia hidráulica com facilidade de acesso para manutenção e Bacia(s) de Detenção de Águas Pluviais conforme estudo hidrológico aprovado.

§ 1º Os itens dos incisos I e II deste artigo não podem ser projetados e construídos em áreas destinadas ao Município como área verde ou institucional.

§ 2º Dada a complexidade técnica de alguns empreendimentos, a Prefeitura Municipal poderá exigir que o projeto de drenagem seja atestado por instituto ou entidade técnica especializada, com notório saber técnico e habilitação legal, como condição para sua aprovação.

§ 3º De acordo com tipo e dimensão do empreendimento deverão ser observadas as exigências do Anexo II deste Decreto.

§ 4º Quando do pedido de fechamento do empreendimento para loteamento fechado com controle de acesso deverá constar no Termo de Fechamento comprovação de transferência da titularidade do faturamento do consumo de energia elétrica correspondente a iluminação das vias e ornamentais de uso comum para a associação ou responsável.

Art. 13. Nos projetos de loteamento fechado, as áreas verdes previstas no projeto urbanístico deverão obrigatoriamente compor o perímetro interno do fechamento, de modo que permaneçam inseridas no interior do loteamento.

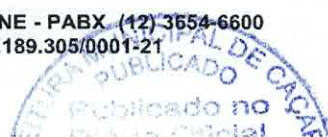
§ 1º Essa exigência visa garantir a preservação ambiental, paisagismo e manutenção contínua das áreas verdes pela associação de proprietários ou entidade equivalente responsável pela administração do loteamento fechado.

§ 2º A configuração do fechamento e a localização das áreas verdes deverão ser apresentadas em planta específica, a ser aprovada pela Secretaria de Planejamento Urbano e Meio Ambiente no momento da análise do projeto.

§ 3º A Prefeitura poderá indeferir o fechamento caso se verifique que a disposição das áreas verdes prejudica sua preservação, manutenção ou descaracteriza o uso comum a que se destinam.

§ 4º As áreas verdes não poderão fazer divisa com os lotes, devendo haver uma viela entre eles, sendo esta viela com dimensão mínima de 4,00m (quatro metros) de largura, devidamente pavimentada, iluminada e drenada.

§ 5º Todas as áreas públicas lindeiras à via pública deverão ser entregues com calçada em concreto (tipo vassourado), em largura compatível com a legislação vigente.





Município de Caçapava

Estado de São Paulo

Art. 14. Para os loteamentos fechados, a Prefeitura poderá autorizar a não constituição da área institucional, mediante conversão da obrigação em execução de obra de infraestrutura pública em outro local, a ser definido conforme diretrizes técnicas da Administração Municipal.

Seção III – Condomínios Horizontais (Habitacional, Empresarial, Industrial, Condomínio de lotes)

Art. 15. Os Condomínios Horizontais devem conter:

I - Portaria e controle de acesso;

II - Áreas de lazer com ao menos dois dos seguintes:

a) quadra poliesportiva e/ou campo de futebol;

b) parque infantil (exceto para condomínios empresariais e industriais);

c) academia ao ar livre;

d) espaço de convivência arborizado.

III - Estudo de impacto viário e solução de drenagem;

IV - Baía de serviço externa;

V - Lixeira comunitária que atenda normas sanitárias;

VI - Vaga para visitante e embarque/desembarque conforme tabela do Anexo II.

§ 1º O cumprimento dessas exigências será condição obrigatória para a emissão do habite-se dos empreendimentos Condomínios Horizontais (Habitacional, Empresarial, Industrial).

§ 2º Quando do Requerimento do Habite-se deverá ser apresentado Planta aprovada, Caderneta de obras ou Declaração do profissional Técnico, Declaração de Águas pluviais e comprovação de ligação das unidades na rede de esgoto.

§ 3º De acordo com tipo e dimensão do empreendimento deverão ser observadas exigências Anexo II deste Decreto.

Seção III – Condomínios Verticais (Habitacional, Empresarial, Industrial)

Art. 16. Os Condomínios Verticais devem conter:

I - Portaria e controle de acesso;





Município de Caçapava

Estado de São Paulo

- II - Estudo de impacto viário e solução de drenagem;
- III - Sistema de lazer proporcional com pelo menos dois dos seguintes:
- a) parque infantil (exceto para condomínios empresariais e industriais);
- b) academia;
- c) área verde;
- d) espaço de convivência,
- IV - Baía de serviço externa;
- V - Lixeira comunitária que atenda normas sanitárias;
- VI - Vaga para visitante e embarque/desembarque conforme tabela do Anexo II.

§ 1º O cumprimento dessas exigências será condição obrigatória para a emissão do habite-se do empreendimento.

§ 2º Quando do Requerimento do Habite-se deverá ser apresentado Planta aprovada, Caderneta de obras ou Declaração do profissional Técnico, Declaração de Águas pluviais, e comprovação de ligação na rede de esgoto, e AVCB Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros.

§ 3º De acordo com tipo e dimensão do empreendimento deverão ser observadas exigências Anexo II deste Decreto.

Seção IV – Contrapartidas Urbanísticas

Art. 17. O Município poderá estabelecer contrapartidas com base no EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança ou RIT - Relatório de Impacto de Trânsito.

§ 1º As contrapartidas citadas no caput desse artigo devem ser formalizadas por Termo de Compromisso assinado entre o Município e o Empreendedor, devendo ser solicitada pelo empreendedor mediante apresentação de declaração de substituição de Área Institucional, conforme modelo no Anexo III.

§ 2º As contrapartidas podem incluir obras públicas, compensações ambientais ou sociais.

§ 3º O valor financeiro da contrapartida não poderá ultrapassar 1,5% do VGV – Valor Geral de Vendas.





Município de Caçapava

Estado de São Paulo

Art. 18. As contrapartidas urbanísticas decorrentes da aprovação de empreendimentos habitacionais, nos termos deste Decreto, poderão, a critério da Administração Municipal, ser destinadas à aquisição de equipamentos, mobiliários, sistemas e insumos operacionais voltados às atividades da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente.

§ 1º Os equipamentos adquiridos deverão ser utilizados exclusivamente em ações de fiscalização territorial, monitoramento ambiental, planejamento urbano e aprimoramento da gestão técnica municipal.

§ 2º A aplicação da contrapartida nessa modalidade não poderá exceder o limite de 1,5% (um e meio por cento) do Valor Geral de Vendas (VGV) do empreendimento, conforme estimativa apresentada no processo de aprovação.

§ 3º A utilização da contrapartida será formalizada mediante Termo de Compromisso específico, contendo a descrição dos bens ou serviços, seus valores estimados e a finalidade pública a que se destinam.

§ 4º A destinação deverá observar os princípios da legalidade, impessoalidade, publicidade, moralidade e eficiência, com posterior prestação de contas junto aos órgãos de controle interno do Município.

CAPÍTULO III – Da Emissão do Termo de Recebimento de Obra (TRO) (Loteamentos, Conjuntos Residenciais, Condomínios de lotes e Condomínios horizontais)

Art. 19. Para emissão do Termo de Recebimento de Obra (TRO) de Loteamentos, Conjuntos Residenciais, Condomínios de lotes e Condomínios horizontais, o empreendedor deverá apresentar requerimento instruído com a devida solicitação contendo os seguintes documentos:

I – Áreas Internas ao Empreendimento: Relatório fotográfico detalhado e devidamente assinado em todas as folhas pelo interessado contendo, obrigatoriamente, registros atualizados das seguintes estruturas e áreas:

- a) Sistema de lazer implantado (quadras, parques e academias);
- b) Áreas verdes e áreas institucionais;
- c) Acesso principal do empreendimento;
- d) Dispositivos de drenagem (viela sanitária, servidão de passagem, escadas hidráulicas e dissipadores de energia) dentro ou fora de áreas verdes e/ou áreas de preservação permanente (APP);
- e) Bacias de retenção e outras soluções de drenagem previamente aprovadas;





Município de Caçapava

Estado de São Paulo

f) Todas as vias públicas implantadas, devendo cada fotografia conter, de forma legível, a identificação ou nomenclatura da rua conforme conste no projeto urbanístico aprovado;

g) Conjunto de iluminação pública,

II - Declaração técnica do responsável pela execução das obras, com a devida ART, atestando a conclusão de obras de terraplenagem, drenagem, pavimentação, sinalização; (Conforme modelo no Anexo III deste Decreto);

III - Declaração técnica do responsável pela execução das obras de energia e iluminação pública, com a devida ART, atestando a conclusão de obras, notas fiscais dos braços e luminárias e o Termo de Garantias das Luminárias e o Termo de recebimento e energização, emitido pela concessionária de energia;

IV - Atestado de Conclusão de Obra da Concessionária de Água e Esgoto para o Sistema de Água e Esgoto;

V - Certidão negativa de débitos fiscais municipais;

VI - Demarcação física de todos os lotes em todos os vértices de cada lote.

§ 1º Será condição obrigatória para a emissão do Termo de Recebimento de Obra (TRO) a comprovação da execução de calçada, e os devidos fechamentos e placas informativas das seguintes áreas públicas do empreendimento:

a) Áreas verdes (somente calçada e identificação);

b) Sistema de lazer a critério da equipe técnica da SPUMA – Secretaria de Planejamento Urbano e Meio Ambiente;

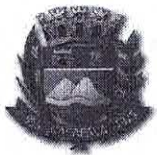
c) Áreas institucionais, quando previstas no projeto aprovado.

§ 2º As calçadas deverão seguir as normas técnicas de acessibilidade e padrão urbanístico municipal vigente, podendo ser admitido o concretado vassourado, garantindo o trânsito seguro de pedestres e a integração das áreas públicas com o sistema viário.

§ 3º Áreas Externas ao Empreendimento: Nos casos em que o empreendimento tenha previsto, por exigência técnica, Termo de Compromisso ou contrapartida urbanística, a execução de obras externas ao perímetro do loteamento ou condomínio, ou ainda de obras públicas de infraestrutura como condição para aprovação, o pedido de emissão do TRO deverá ser acompanhado de:

a) Relatório técnico fotográfico detalhado das obras executadas, demonstrando sua fiel conclusão e conformidade com o projeto aprovado;





Município de Caçapava

Estado de São Paulo

b) ART – Anotação de Responsabilidade Técnica ou RRT – Registro de Responsabilidade Técnica referente à execução e à elaboração do relatório, assinada pelo profissional responsável;

c) Declaração de conformidade emitida pelo órgão técnico municipal competente, após vistoria e validação da implantação das obras previstas.

Art. 20. Para loteamentos abertos, deverá constar o atestado de comprovação da implantação e funcionamento do sistema de monitoramento por câmeras, devidamente emitido pela Secretaria de Defesa e Mobilidade Urbana, com integração ao COI.

Art. 21. Para emissão do Termo de Recebimento de Obra (TRO) de Loteamento Industrial aberto; Loteamento Misto Empresarial / Industrial aberto e Conjuntos Residenciais o empreendedor deverá apresentar além dos documentos elencados no artigo 20 deste Decreto, os termos de garantia das luminárias e ART de execução dos serviços de iluminação pública.

Art. 22. Para a emissão do Termo de Recebimento de Obra (TRO), o interessado deverá apresentar, para fins de cadastro e consolidação do empreendimento no banco de dados do Município, adicionalmente:

I - Arquivo digital em formato PDF (assinado) e DWG contendo o projeto urbanístico georreferenciado conforme executado, com a representação final das quadras, lotes, vias públicas, áreas verdes, institucionais e de lazer, incluindo eventuais ajustes técnicos ocorridos durante a execução;

II - Arquivo digital em formato PDF (assinado) e DWG contendo o Projeto de Drenagem completo conforme executado;

III - Matrículas das áreas públicas: verde e institucional.

Parágrafo único. Qualquer alteração urbanística em relação ao projeto originalmente aprovado deverá ser previamente submetida à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, sob pena de indeferimento do TRO ou exigência de regularização formal.

Art. 23. Como parte integrante das exigências para emissão do Termo de Recebimento de Obra (TRO), o empreendedor deverá implantar e entregar ao Município um ponto de controle topográfico georreferenciado, de acordo com norma técnica vigente.

§ 1º O ponto deverá ser implantado em área pública, fora da faixa de calçada, em local seguro, acessível e durável, preferencialmente em rotatória ou canteiro, com proteção física ao seu entorno de no mínimo 1,00 m x 1,00 m com pavimentação de concreto ou piso intertravado.





Município de Caçapava

Estado de São Paulo

§ 2º A localização do marco deverá ser informada por meio de croqui georreferenciado e arquivo digital compatível com sistemas GIS e CAD, integrando o cadastro técnico do empreendimento.

Art. 24. Como condição obrigatória para a emissão do Termo de Recebimento de Obra (TRO) de loteamentos abertos ou fechados e condomínios de lotes o empreendedor deverá realizar a demarcação física de todos os lotes, mediante:

I - Instalação de marco de concreto padronizado em todos os vértices de cada lote;

II - Pintura em tinta durável sobre o marco ou guia, indicando de forma visível e legível o número da quadra e do lote, conforme aprovado no projeto urbanístico.

§ 1º A demarcação deverá estar presente no momento da vistoria final para fins de TRO e permanecer íntegra até a ocupação do lote, servindo como elemento de identificação e controle urbanístico.

§ 2º Esta medida visa facilitar a localização pelos futuros proprietários, além de subsidiar os serviços públicos e ações de fiscalização, como licenciamento de construção, limpeza, segurança e regularização fundiária.

§ 3º A Prefeitura poderá exigir a substituição ou reforço da sinalização caso se verifique desgaste, ausência ou dificuldade de leitura durante a vistoria técnica.

Art. 25. As áreas institucionais previstas nos projetos de loteamentos deverão ser entregues ao Município em perfeitas condições físicas, observando-se os seguintes critérios mínimos:

I - Estarem totalmente limpas, livres de resíduos de obra, entulho, materiais de construção ou restos vegetais;

II - Isentas de erosões, buracos ou rebaixamentos que comprometam sua integridade, acessibilidade ou segurança;

III - Revegetadas com cobertura vegetal graminóide, preferencialmente por meio de plantio de grama ou espécie rasteira equivalente, garantindo o controle da erosão superficial e a integração paisagística com o entorno;

IV - Deverá ser executada a terraplenagem afim de garantir a otimização do uso da melhor forma;





Município de Caçapava

Estado de São Paulo

V - Deverá ser executada calçada podendo ser usado o concretado vassourado, garantindo o trânsito seguro de pedestres e a integração das áreas públicas com o sistema viário;

VI - Deverá ser colocada placa de identificação de Área Pública.

Parágrafo único. A vistoria final para emissão do TRO somente será considerada favorável caso as áreas institucionais estejam em plenas condições de uso futuro, com o terreno nivelado, estabilizado e visualmente compatível com as diretrizes urbanísticas do empreendimento.

Art. 26. Nos loteamentos abertos, o empreendedor fica responsável pela MANUTENÇÃO do parque de iluminação pública do empreendimento até a emissão do TRO, inclusive, a mão de obra, equipamentos e materiais para o perfeito funcionamento da iluminação pública que corresponde ao empreendimento; e após a emissão do TRO o empreendedor fica responsável pela GARANTIA de vícios de execução, materiais e luminárias, por um período de 60 meses da data de energização do parque de iluminação.

Art. 27. Nos loteamentos abertos, o empreendedor ficará responsável, por um período mínimo de 24 (vinte e quatro) meses contados a partir da emissão do Termo de Recebimento de Obra (TRO) pela limpeza, manutenção e conservação do sistema de lazer, áreas verdes e canteiros.

§ 1º Essa obrigação tem por finalidade garantir a adequada transição da gestão e conservação das áreas públicas até que o Município possa incluir o empreendimento na programação oficial de limpeza pública urbana e manejo de áreas verdes.

§ 2º A ausência de manutenção durante o período estipulado poderá ensejar a aplicação de medidas administrativas e compensatórias ao empreendedor, a critério da Administração Municipal, sem prejuízo das sanções previstas em legislações específicas.

Art. 28. Após vistoria da Secretaria de Planejamento Urbano e Meio Ambiente constatando que o empreendimento tenha concluído a totalidade das obras de infraestrutura urbana e não possua da Licença de Operação (LO) emitida pela CETESB no momento da solicitação do Termo de Recebimento de Obra – TRO, o município deverá, emitir Termo de Recebimento de Obra Parcial – TRO-P.

§ 1º O Termo de Recebimento de Obra Parcial - TRO-P não substitui a obrigação de obtenção da Licença de Operação, devendo o empreendedor apresentar a LO como condição para a emissão do TRO.

§ 2º Como medida de garantia, deverão permanecer lotes caucionados tantos quantos necessários, ou seguro garantia ou carta fiança, os quais serão





Município de Caçapava

Estado de São Paulo

definidos conforme critério técnico da Secretaria de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, até a apresentação da LO e emissão do TRO.

§ 3º A liberação dos lotes caucionados estará condicionada à emissão da Licença de Operação da CETESB.

§ 4º O TRO-P (Parcial) deverá conter restrições administrativas, tais como: impedimento de emissão de habite-se, escrituração, registro em cartório ou outros atos vinculados à ocupação dos lotes caucionados.

§ 5º A emissão do TRO Parcial será formalizada acompanhado de parecer jurídico da Procuradoria Municipal.

§ 6º Poderá ser emitido Termo de Recebimento de Obra Parcial - TRO-P nos casos em que as Obras externas ao empreendimento ou contrapartidas não estejam concluídas devendo permanecer lotes caucionados tantos quantos necessários para garantir a conclusão dessas obras.

Art. 29. Os laudos e atestados a serem apresentados pelo Representante Técnico e pelo Empreendedor deverão atender aos modelos do Anexo III.

Art. 30. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

MUNICÍPIO DE CAÇAPAVA, 22 de setembro de 2025.

YAN LOPES DE
ALMEIDA:
46153491812

Assinado digitalmente por YAN LOPES DE ALMEIDA
46153491812
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Certificado Digital PF A3,
OU=Prefeitura, CN=318465009186, OU=ICP-Singulato
MUNICIPA, DN=YAN LOPES DE ALMEIDA=46153491812
Razão: foi concordo com os termos deleidos por minha
assinatura neste documento
Localização: Caçapava
Data: 2025-09-23 14:37:47
Fox Reader Versão: 9.7.1

DR. YAN LOPES DE ALMEIDA
PREFEITO MUNICIPAL





MUNICÍPIO DE CAÇAPAVA

DECRETO Nº 5251, DE 22 DE SETEMBRO DE 2025

ANEXO I

**DOCUMENTAÇÃO A SER APRESENTADA PARA APROVAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS
HABITACIONAIS, EMPRESARIAIS E INDUSTRIAIS NO MUNICÍPIO DE CAÇAPAVA**

- 1- Requerimento
- 2- Documentação da empresa
- 3- Matrícula atualizada
- 4- Procuração
- 5- Certidão de Aprovação Prévia
- 6- Certificado do GRAPROHAB
- 7- Autorização de supressão arbórea
- 8- T.C.R.A
- 9- Projeto ambiental aprovado pela CETESB
- 10- Projeto de Paisagismo
- 11- Outorgas do DAEE
- 12- Projeto Urbanístico aprovado pelo GRAPROHAB
- 13- Levantamento planialtimétrico
- 14- Projeto de água e esgoto aprovados pela SABESP
- 15- Projeto de Terraplenagem /Planta com as manchas de aterro e corte
- 16- Projeto de Drenagem
- 17- Estudo hidráulico/hidrológico das bacias de contenção
- 18- Projeto de iluminação pública – lâmpadas de led
- 19- Projeto de iluminação pública das vielas sanitárias
- 20- Projeto da rede elétrica
- 21- Projeto de Pavimentação
- 22- Projeto de sinalização viária horizontal e vertical
- 23- Projeto de acessibilidade das vias publicas
- 24- Termo de compromisso das obras de infraestruturas com a relação dos lotes caucionados
- 25- Cronograma físico / financeiro
- 26- Planta dos lotes caucionados
- 27- Croqui de localização do empreendimento
- 28- Memorial descritivo dos lotes, vias públicas, áreas verdes, áreas institucionais
- 29- ART / RRT dos projetos

No mínimo 02 vias de cada documento (Recomendado)





MUNICÍPIO DE CAÇAPAVA

ANEXO II

CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS e VERTICAIS

Condomínios Horizontais e verticais	Até 16 unidades	16 unidades até 60 unidades	Acima de 60 unidades
Portaria e controle de acesso	Opcional	Obrigatório	Obrigatório
Quadra poliesportiva - Mini	Opcional	Obrigatório	Opcional
Quadra poliesportiva - Média	Opcional	Opcional	Opcional
Quadra poliesportiva - oficial	Opcional	Opcional	Obrigatório
Parque infantil	Opcional	Obrigatório	Obrigatório
Academia ao ar livre	Opcional	Opcional	Obrigatório
Espaço de convivência arborizado	Opcional	Opcional	Obrigatório
Estudo de impacto viário e solução de drenagem	Opcional	Opcional	Obrigatório
Baia de serviço externa;	Opcional	Opcional	Obrigatório
Lixeira comunitária que atenda normas sanitárias	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
Vaga para visitante	Opcional	Obrigatório	Obrigatório
Área para embarque/desembarque	Análise Região	Obrigatório	Obrigatório





MUNICÍPIO DE CAÇAPAVA

ANEXO III - MODELOS

LAUDO DE DRENAGEM

Empreendimento:

Localização:

Proprietário:

Processo de Aprovação:

Engenheiro Responsável: Eng^o.

CREA

ART:

As valas que receberam as tubulações (diâmetros variados) foram escavadas segundo linha demarcada no projeto aprovado, sendo respeitadas todas as cotas e alinhamentos indicados. A escavação foi executada por processo mecânico e complementada com serviços manuais, sempre obedecendo às cotas de níveis propostas no projeto. O reaterro das valas foi compactado em ambos os lados da tubulação com equipamentos de compactação leve, tipo sapo mecânico, até a altura de 0,30m acima da geratriz superior do tubo. A tubulação foi implantada da jusante para montante, com a bolsa direcionada para a montante. As juntas dos tubos foram executadas com argamassa de cimento e areia lavada.

As bocas de lobo dispostas nos pontos mais baixos das vias, o diâmetro mínimo da tubulação que interliga a boca de lobo até a galeria foi de _____ cm. Os poços de visita da rede coletora de águas pluviais foram implantados seguindo as exigências da Prefeitura Municipal, os poços de visita terão tampão de ferro fundido no seu fechamento superior com acabamento no mesmo nível do pavimento.

Todos os materiais empregados na construção da rede coletora de águas pluviais, foram de primeira qualidade, sendo que garantimos que as obras de drenagem atendem as normas técnicas e especificações da ABNT, dentro do que estabelece o Código Civil, Código do Consumidor, Normas e Práticas da Boa Engenharia.

Caçapava, ____ de _____ de 20__

Empresa
CNPJ:

Eng^o
Crea
ART:





MUNICÍPIO DE CAÇAPAVA

Relatório Fotográfico do LAUDO DE DRENAGEM

Empresa
CNPJ:

Engº
Crea
ART:





MUNICÍPIO DE CAÇAPAVA

LAUDO DE TERRAPLENAGEM

Empreendimento:

Localização:

Proprietário:

Processo de Aprovação:

Engenheiro Responsável: Engº.

CREA

ART:

Com base nas normas e especificações gerais para execução dos serviços de terraplenagem foram usadas operações mecânicas e manuais com a finalidade de se promover serviços de corte e aterro, limpeza superficial (camada vegetal até se atingir solo limpo), uniformização das declividades e abertura de ruas adequando o terreno às necessidades do projeto urbanístico.

Nos locais onde foram realizados aterro, a compactação foi realizada em camadas e índice de compactação atingindo 95% do Proctor Normal conforme ensaios de laboratório anexos a este laudo.

Todas as vias de acesso ao loteamento foram concordadas planialtimetricamente para dar-se continuidade aos greides das vias projetadas.

Garantimos as obras de terraplenagem atendem as normas técnicas e especificações da ABNT, dentro do que estabelece o Código Civil, Código do Consumidor, Normas e Práticas da Boa Engenharia.

Caçapava, ____ de _____ de 20____

Empresa
CNPJ:

Engº
Crea
ART





MUNICÍPIO DE CAÇAPAVA

Relatório Fotográfico do LAUDO DE TERRAPLENAGEM

Caçapava, ____ de _____ de 20 ____

Empresa
CNPJ:

Engº
Crea
ART:





MUNICÍPIO DE CAÇAPAVA

LAUDO TÉCNICO DE TERRAPLENAGEM E PAVIMENTAÇÃO

EMPREENDIMENTO:

Localização:

Proprietário:

Processo de Aprovação:

Engenheiro Responsável: Engº. CREA

ART:

Conforme as (nº de amostras)_____extrações de corpo de prova de CBUQ para verificação da espessura das camadas de rolamento e base aplicadas e também a realização de ensaios de compactação e densidade IN SITU na camada de subleito, atestamos que:

- Adotado o tráfego local e período de projeto para (nº de anos) _____o pavimento flexível foi executado atendendo o projeto de dimensionamento estrutural apresentado por ocasião da aprovação do empreendimento processo N° _____

- A preparação e compactação do sub leito, sub base, base e camada de rolamento do pavimento flexível foi executado e atende as especificações técnicas da PMSP e Normas Técnicas vigentes da ABNT – referente a pavimento flexível.

- Garantimos as obras de pavimentação dentro do que estabelece o código civil, código do consumidor, normas de engenharia, NBRs e ABNT.

Caçapava, ___ de _____ de 20 ____

Empresa
CNPJ:

Engº
Crea
ART:





MUNICÍPIO DE CAÇAPAVA

Relatório Fotográfico do LAUDO TÉCNICO DE TERRAPLENAGEM E PAVIMENTAÇÃO

Caçapava, ____ de _____ de 20 ____

Empresa
CNPJ:

Eng°
Crea
ART:





MUNICÍPIO DE CAÇAPAVA

MODELO

DECLARAÇÃO DE SUBSTITUIÇÃO DE ÁREA INSTITUCIONAL

À Prefeitura Municipal de Caçapava
Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente

DECLARAÇÃO DE SUBSTITUIÇÃO DE ÁREA INSTITUCIONAL

A [NOME DA EMPRESA], pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº [NÚMERO], com sede à [ENDEREÇO COMPLETO], neste ato representada por seu(sua) representante legal, Sr(a). [NOME], portador(a) do CPF nº [NÚMERO] e RG nº [NÚMERO], na qualidade de empreendedor(a) do empreendimento denominado [NOME DO EMPREENDIMENTO], localizado no município de [NOME DO MUNICÍPIO], **declara, para os devidos fins legais, o seguinte:**

1. O referido empreendimento trata-se de [loteamento / condomínio horizontal] e encontra-se em processo de análise e aprovação junto aos órgãos competentes;
2. Com fundamento na legislação urbanística municipal vigente, especialmente o disposto no § 2º inciso II artigo 4º da Lei Municipal nº 119/1999, que prevê a possibilidade de substituição da área institucional por execução de obra de interesse público, o(a) empreendedor(a) opta por não destinar área institucional dentro do perímetro do empreendimento, comprometendo-se a executar, como contrapartida, obra pública de interesse coletivo, conforme será oportunamente definido e aprovado por esta Municipalidade;
3. Declara, ainda, estar ciente de que:
 - A proposta de obra será formalizada mediante termo de compromisso específico, que deverá conter o projeto executivo, cronograma físico-financeiro, ART do responsável técnico e demais elementos exigidos pela legislação vigente;
 - A execução da obra deverá observar os prazos estipulados e as especificações técnicas aprovadas pela Municipalidade;





MUNICÍPIO DE CAÇAPAVA

- A substituição somente será considerada válida após análise e aprovação formal por parte dos setores competentes, e desde que a obra seja concluída e recebida pelo Município nos termos pactuados;
4. Declara, por fim, que esta proposta de substituição não isenta o empreendimento do cumprimento de demais obrigações legais e urbanísticas relacionadas à sua aprovação, implantação e operação.

Nestes termos, firma a presente para que produza seus efeitos legais e administrativos, reconhecendo a responsabilidade técnica e jurídica sobre a opção apresentada.

Caçapava, xx de xxxxxxxx de 20xx.

[NOME DO REPRESENTANTE LEGAL]

[Cargo]

[Empresa]

CPF: [número] – RG: [número]

