

**RESOLUÇÃO N.º 02 DE 01 DE DEZEMBRO DE 2.021  
GRUPO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS**

O Presidente do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos – GAAP, ao primeiro dia do mês de dezembro de 2.021, no uso de suas atribuições conferidas pela Portaria Municipal de n.º 497/2.021 de 21 de outubro de 2.021 e no artigo 19 do Decreto Municipal n.º 6.312/2.016.

**RESOLVE:**

Art. 1º Aprovar o Manual Orientativo: Análise e Aprovação de Projetos, integrante desta Resolução e que estará disponível no sítio eletrônico do município, no seguinte endereço: <https://capivari.sp.gov.br/geral/gaap-grupo-de-analise-e-aprovacao-de-projetos/>.

Art. 2º Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

Luís Felipe Rusignelli

Presidente do GAAP



MANUAL ORIENTATIVO:  
ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS

GAAP

v.1-2.021

# Índice

<b>Apresentação</b> .....	4
<b>1. Legislação e Normas</b> .....	6
<b>2. Parcelamento do solo</b> .....	8
2.1 Definições Legais .....	8
<b>3. Apresentação e Análise do Projeto</b> .....	9
3.1 Protocolo .....	9
3.2 Das taxas .....	10
<b>4. Das normas técnicas gerais do parcelamento do solo</b> .....	11
4.1 Zoneamento .....	11
4.2 Os lotes .....	11
4.3 Classificação das vias .....	11
4.4 Destinação das áreas públicas .....	12
4.5 Documentação para análise e aprovação junto ao GAAP .....	13
4.6 Planejamento da infraestrutura e serviços .....	16
4.7 Drenagem das águas pluviais .....	16
4.8 Pavimentação .....	17
4.9 Serviços Urbanos .....	19
4.10 Trânsito e Transportes .....	20
4.11 Urbanísticas .....	20
4.12 Ambientais .....	22
4.13 Sistema de Abastecimento de Água e Esgoto – SAAE Capivari .....	23
4.14 Fiscalização e Embargo .....	24
4.15 Garantias e Disposições Finais .....	24
<b>5. Relação dos Anexos</b> .....	26
5.1 Minuta do Formulário Padronizado de pedido de emissão de Diretrizes para empreendimento imobiliário .....	26
5.2 Modelo de Procuração de Pessoa Física .....	27
5.3 Modelo de Procuração de Pessoa Jurídica .....	28
5.4 Declaração de Ciência da Lei Municipal n.º 3.631/2.009 .....	29

## Apresentação

O GAAP - Grupo de Análise e Aprovação de Projetos de Capivari, que foi criado em 2.016, tem por objetivo centralizar, agilizar e, sobretudo, organizar os procedimentos administrativos de aprovação para implantação de empreendimentos habitacionais (loteamentos, conjuntos habitacionais e condomínios).

Através da edição da nova Portaria Municipal de n.º 497/2.021 o GAAP passa por modificações importantes, mantendo o mesmo foco, porém criando procedimentos a fim de garantir a segurança jurídica das relações, bem como rapidez administrativa nos procedimentos de aprovação.

Assim, esse manual tem por objetivo auxiliar os interessados (empreendedores e demais representantes da sociedade civil) na elaboração de requerimentos e de transparência na atuação do Grupo, atrelado ao estabelecimento dos requisitos mínimos para análise de empreendimentos imobiliários.

De acordo com o dinamismo e mudanças no desenvolvimento urbano, é destacado pelo Grupo a necessidade da revisão do Plano Diretor e criação da legislação municipal acessória, como uso e ocupação do solo, para que se possa priorizar, de acordo com o plano, novos planejamentos para o Município de Capivari, garantindo, dentre outras necessidades, especialmente a sustentabilidade ambiental e social.

Além da revisão proposta acima, norteia-se para um avanço tecnológico para que as análises ocorram através da Certificação Digital, que agilizará processos e procedimentos, criando um sistema digital de tecnologia da informação, cujo objetivo será recepcionar projetos e encaminhar exigências técnicas e certificados via internet.

Paralelamente, a nova composição do Grupo manifesta-se também acerca da disponibilização virtual, através do sítio eletrônico do município e em ícone de destaque, da biblioteca de leis

---

## GRUPO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS - **GAAP**

e normas pertinentes ao processo de aprovação de empreendimentos no município de Capivari.

Desta forma, no momento em que se publica o Manual de Análise e Aprovação do GAAP, é dado o primeiro passo no processo de mudança e de modernização do grupo.

A criação deste Manual do GAAP foi elaborada segundo a legislação e as normas vigentes de cada área envolvida e proporcionará ao usuário as orientações necessárias para adequada elaboração e encaminhamento de seu projeto, evitando retrabalhos e garantindo, mais uma vez, a segurança jurídica do processo.

A participação de técnicos e demais representantes das secretarias que compõem o plenário, foram decisivas para o êxito do trabalho.

Luís Felipe Rusignelli

Secretário Municipal de Projetos, Convênios e Captação de Recursos

Novembro de 2.021

## 1 - Legislação e normas

Deverão ser atendidas as seguintes legislações, sem prejuízo de novas normas que possam surgir:

- Constituição da República Federativa do Brasil de 1.988.
- Constituição do Estado de São Paulo.
- Lei Orgânica Municipal de 05/04/90 e suas alterações.
- Lei Federal nº 6766/79 - Parcelamento do Solo.
- Lei Estadual para Implantação de Rede de Água e Esgoto.
- Norma Brasileira ABNT NBR 9050/2020 - Lei de Acessibilidade.
- Lei Municipal nº 1.430/1.979 – Dispõe sobre estrutura do SAAE, taxas e tarifas.
- Lei Municipal nº 1386/1.979 – Código de Obras do Município de Capivari e seus complementos;
- Lei Complementar Municipal nº 001/2.003 – Código Tributário do Município de Capivari e suas alterações;
- Lei Complementar Municipal nº 010/2.006 – Plano Diretor Participativo do Município de Capivari;
- Lei Complementar Municipal nº 026/2.009 – Alteração do Art. 220 do Código Tributário do Município de Capivari;
- Lei Municipal nº 3186/2.006 – Parcelamento de Solo Municipal;
- Lei Municipal nº 2170/1.993 – Normas de construção e funcionamento de postos de gasolina e sua alteração, Lei nº 3820/2011;
- Lei Municipal nº 1975/1990 – Disciplina a construção e manutenção de muros, calçadas e passeios;
- Lei Complementar Municipal nº 007/2.005 – Código de Posturas Municipais;
- Lei Estadual nº 10.083/1.998 - Código Sanitário do Estado de São Paulo;
- Leis, decretos, códigos estaduais e federais que disciplinem o uso do solo e o meio-ambiente;
- Normas técnicas da ABNT;

---

## GRUPO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS - **GAAP**

- Lei Estadual 12.562/2.007 – Estabelece normas para a contenção de enchentes e destinação de águas pluviais;
- Lei Municipal n.º 3.631/2.009 – Estabelece a Planta Genérica de Valores e suas alterações;
- Lei 060/2.015 – Institui a Política de Mobilidade Urbana;
- Lei Municipal n.º 4780/2.015 – Dispõe sobre o monitoramento da vegetação arbórea e estímulos à preservação das áreas verdes e suas alterações;
- Deliberação Normativa COMDEMA 01/2.019;
- Guia de Arborização Urbana, disponível em: [https://prefeituracapivari.sp.gov.br/wp-content/uploads/2019/09/Novo\\_Guia.pdf](https://prefeituracapivari.sp.gov.br/wp-content/uploads/2019/09/Novo_Guia.pdf);
- Lei Federal 12.651/2.012 – Código Florestal;
- Lei Federal 14.026/2.020 – Marco Legal do Saneamento Básico
- Decreto Municipal nº 4.417 de 02 de fevereiro de 2.004, que dispõe sobre a regulamentação da Lei Municipal 1.430/1.979.
- Resolução SMA 72/2.017;
- Resolução SMA 07/2.017;
- Regimento Interno do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos – GAAP Capivari – Resolução 001/2.021.
- Portaria n.º 043/2.021 – SAAE, que dispõe sobre valores de taxas e contribuições conforme estabelece a Lei Municipal n.º 1.430 de 31 de dezembro de 1.979 e Decreto Municipal nº 4.417 de 02 de fevereiro de 2.004.
- Demais leis pertinentes.

---

## GRUPO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS - **GAAP**



## **2 – Parcelamento do Solo**

### 2.1 Definições Legais

“Parcelamento do solo urbano é a divisão da terra em unidades juridicamente independentes, com vistas à edificação, podendo ser realizado na forma de loteamento e desmembramento, sempre mediante aprovação municipal.” **(Lei Municipal n.º 3.186/2.006, artigo 4º)**

“O parcelamento do solo observará os padrões urbanísticos definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§1º. É vedado o parcelamento do solo em áreas impróprias à edificação, nos termos do artigo 6º, até que sejam asseguradas as condições que permitam a ocupação, exceto no caso de desmembramento em imóvel situado em logradouro público, desde que não gere lote encravado.

§2º. Os projetos de parcelamento do solo devem abranger o imóvel titulado em sua totalidade.” **(Lei Municipal n.º 3.186/2.006, artigo 5º)**



### 3 – Apresentação e Análise de Projetos

#### 3.1 – Protocolo

Os projetos a serem encaminhados para análise e aprovação junto ao GAAP deverão ser apresentados em pasta romeu e julieta. **(Não encadernar).**

Para cada órgão, o interessado deverá montar uma pasta individual, com a documentação completa exigida pelo mesmo. Todas as vias dos projetos deverão ser apresentadas sem rasuras, devidamente assinadas pelo proprietário e responsável técnico, constando os respectivos números de Crea e ART e do CAU e RRT. Os memoriais também deverão conter as mesmas assinaturas.

Os projetos deverão ser dobrados em formato A4 (210 mm x 297 mm incluindo a orelha da planta, seguindo NBR 13.142 (dobramento de cópia) e numerados em ordem crescente, com indicação do número total de plantas. Todas as plantas/projetos devem ser apresentadas na mesma escala (comercial) e com a mesma direção do norte.

Toda documentação pertinente a Secretaria de Projetos - SEPROJ também deverá ser entregue em formato digital (CD ou Pen drive).

Após a aceitação do protocolo, mediante o cumprimento dos requisitos mínimos (Vide Resolução n.º 001/2021 – GAAP), será atribuído um número de controle específico para referenciamento ao empreendimento imobiliário, cabendo ao interessado sempre mencioná-lo.

Deverá ainda ser observado a apresentação de todos os documentos previstos na Resolução n.º 01 de 05 de novembro de 2.021 – Regimento Interno do GAAP, atentando-se para as formalidades quanto às assinaturas e meios de autenticidade dos documentos apresentados, sob pena de devolução.

---

## GRUPO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS - **GAAP**

### **3.2 – Das taxas**

#### 3.2.1 Das taxas do Código Tributário Municipal:

De acordo com o Código Tributário Municipal, Lei Complementar n.º 001/2.003 e sua alteração dada pela Lei Complementar n.º 026/2.009, é devido o recolhimento de taxa, para projetos de parcelamento de solo, quando:

- a) Fornecimento de Diretrizes;
- b) Fornecimento de Viabilidade; e
- c) Aprovação de projeto de Loteamento.

#### 3.2.2 Da taxa do Serviço Autônomo de Água e Esgoto – SAAE Capivari:

De acordo com o que estabelece a Lei Municipal n.º 1.430/1.979, bem como o Decreto Municipal n.º 4.417/2.004, da Autarquia SAAE:

- a) Taxa de aprovação do projeto de implantação de rede de água e esgoto em loteamentos.

## **4 - Das Normas Técnicas Gerais Do Parcelamento Do Solo**

Dispõe este roteiro sobre normas técnicas gerais para o parcelamento do solo, em conformidade com a Seção I do Capítulo IV da Lei Municipal 3.186/2.006 - de Parcelamento do Solo, os casos omissos serão tratados de acordo com as normas específicas.

### **Índices Urbanísticos para loteamento:**

#### **4.1. Zoneamento**

A área deve estar inserida na Zona Urbana e perímetro urbano do município, quando de loteamentos e condomínios que seguem as normas gerais. Para os demais casos, como é o caso de loteamento industrial, observar a legislação vigente.

#### **4.2. Os Lotes**

- Testada mínima do lote = 7,00 m
- Área mínima do lote = 150,00m<sup>2</sup>.
- Área máxima da quadra = 25.000,00 m<sup>2</sup>.
- Largura mínima da calçada = 2,50m

#### **4.3. Classificação das vias**

Para a implantação das Vias Públicas, a critério da Secretaria de Projetos, poderá ser exigida a continuidade das ruas existentes das áreas limítrofes.

Faixas de domínio mínimas das vias públicas:

Via Estrutural	38,00 metros.
Via Arterial	30,00 metros.
Via Coletora	24,00 metros.
Via Local	14,00 metros.

---

## **GRUPO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS - GAAP**

Vielas Sanitárias ou Passagem de uso exclusivo de pedestres	4,00 metros.
Ciclovias	3,00 metros.

A seção transversal das vias deverá ter as dimensões indicadas.

A hierarquização das vias públicas é a seguinte:

- As vias de circulação que terminam nas divisas da gleba a ser loteada deverão ter praça de retorno, com 20 (vinte) metros de diâmetro, no mínimo.

Nos cruzamentos das vias públicas, os dois alinhamentos deverão ser concordados por arco de círculo de raio mínimo de 9,00 m.

As interseções de vias locais com as vias coletoras e arteriais deverão ser, preferencialmente, em “T” ou ângulos próximos a 90°, visando hierarquização das vias e o direcionamento dos fluxos de veículos.

**O desenvolvimento do traçado viário do anteprojeto do loteamento deverá ter o acompanhamento da Secretaria de Projetos, devendo o mesmo ser encaminhado para análise, através de protocolo.**

A declividade transversal de todas as vias deve ser de 3% a 4% e a declividade longitudinal máxima deve ser de 12%.

Após definido o projeto urbanístico e suas quadras, cada quadra deverá apresentar projeto de corte, aterro, volume dos lotes individualizados. Os lotes deverão ser entregues terraplanados e demarcados.

Deverão ser executados rebaixamentos nas calçadas para acessibilidade aos portadores de necessidades especiais, conforme especificações da NBR-9050 da ABNT, fora do desenvolvimento da curva de concordância e em posição compatível com o posteamento de energia.

#### **4.4. Destinação das Áreas Públicas**

Deverá ser reservada área não inferior a 35 % (trinta e cinco por cento) do total da gleba, nem superior a 50% (cinquenta por cento), salvo acréscimo no limite máximo por proposta do loteador, sendo:

- 5% (cinco por cento) do total para uso institucional utilizado pela Prefeitura para fins específicos de utilidade pública;
- 10% (dez por cento) do total da área será destinada para ao uso público com áreas livres paisagísticas, incluídas as áreas destinadas ao sistema viário e aos equipamentos comunitários;
- 20% (vinte por cento) do total da área para vias públicas.

No caso de ser a área ocupada por vias públicas inferior a 20% (vinte por cento) da área total a lotear, a diferença existente deverá ser acrescida ao mínimo da área reservada para os sistemas de lazer.

As áreas institucionais deverão ter sua acessibilidade, preferencialmente, por via coletora e localizadas na área central do loteamento.

De acordo com o §1º do artigo 8 a Lei de Parcelamento do Solo n° 3.186/2006;

*“Se a destinação de áreas públicas não atingir o percentual estabelecido ou, ainda, se as áreas forem inadequadas à finalidade pública prevista, a complementação dar-se-á na forma de terrenos urbanizados, descritos e caracterizados como lotes destinados à implantação da malha viária ou de equipamentos públicos comunitários, podendo ser objeto de permuta ou venda visando ao cumprimento da destinação e utilização pública original constante do projeto e memorial descritivo do parcelamento do solo.”*

#### **4.5. Documentação para análise e aprovação junto ao GAAP**

Os documentos necessários para o processo de análise e aprovação do loteamento estão descritos abaixo:

A) **Requerimento** nos moldes do anexo, dirigido ao Grupo de Análises e Aprovação de Projetos - GAAP, solicitando a emissão de diretrizes, acompanhado de:

I – Cópia da Certidão de Propriedade, atualizada em até 90 dias anteriores, relativa à Matrícula do imóvel objeto do projeto. Deve ser emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente e constar a descrição da área e todos os confrontantes atualizados e georreferenciados;

---

## **GRUPO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS - GAAP**

II – Documentos dos proprietários:

**a) se pessoa física:**

a.I – Cópia do Registro Geral – RG, autenticado em cartório;

a.II – Cópia do Cadastro de Pessoas Físicas – CPF, autenticada em cartório. Dispensa-se a exigência deste item se fizer constar no item anterior (RG);

a.III – Cópia da certidão de nascimento – se solteiro (a) ou de casamento (ou equivalente em caso de união estável) se casado (a), atualizada em até 30 (trinta) dias – apresentação em seu original ou cópia autenticada;

a.IV – comprovante de endereço atualizado em até 30 (trinta) dias;

**b) se pessoa jurídica:**

b.I – Cópia autenticada do **Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor** e alterações subsequentes, devidamente registrados, em se tratando de sociedade comercial, e, no caso de sociedade por ações, acompanhado de documento de eleição de seus administradores;

b.II – Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (**CNPJ**);

b.III – Prova de **regularidade** para com a Fazenda Federal, mediante apresentação de Certidão Negativa ou Certidão Positiva com Efeitos de Negativa;

b.IV – Prova de **regularidade** perante o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (**FGTS**), por meio da apresentação da CRF – Certificado de Regularidade do FGTS;

b.V – **Prova de inexistência de débitos** inadimplidos perante a **Justiça do Trabalho**, mediante a apresentação de **Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT)** emitida por aquele Órgão, através de sistema eletrônico.

III – certidão negativa de impostos municipais ou do INCRA, relativo ao imóvel, respectivamente para zona urbana e rural;

IV – Declaração de ciência e cumprimento dos artigos 12 e 13 da Lei Municipal n.º 3.631/2.009 que dispõe sobre a Planta Genérica de Valores no que compete o lançamento de IPTU, bem como sua base de cálculo e escala.

---

## GRUPO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS - **GAAP**

V – Comprovação do pagamento da taxa de emissão de diretrizes, em conformidade com o art. 220 do Código Tributário Municipal n.º 001/2003.

**B) Anteprojeto** do empreendimento, acompanhado de:

I – três vias do anteprojeto na escala 1:1000, assinadas pelo proprietário ou por seu representante legal (no caso de pessoa jurídica) e por profissional registrado no CREA e na Prefeitura, caracterizado de:

- a) Memorial Descritivo e Justificativo do Empreendimento;
- b) as divisas da gleba a ser loteada;
- c) as curvas de nível a distância adequada, quando exigidas por lei estadual ou municipal;
- d) a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;
- e) a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários, existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- f) o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- g) as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

II – O projeto só terá validade pelo GAAP, bem como sua aceitabilidade, se assinado pelo proprietário e autor do projeto, relacionado a uma ART/RRT referente ao mesmo.

III - Localização do empreendimento com a sua delimitação através de imagens com coordenadas na Planta Cartográfica do IGC (Instituto Geográfico Cartográfico), 1 (uma) via;

IV – Imagem de satélite com a localização do empreendimento, em via colorida; 1 (uma) via;

V – além do previsto no item I, o interessado deverá entregar cópia da planta incluindo os projetos de infraestrutura em meio digital compatível em formato “DWG”.

---

## GRUPO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS - **GAAP**

VI – Arquivo KML (Google Earth) ou Shapefile (QGIS ou similar) contendo o anteprojeto na gleba do empreendimento. Deve ser entregue em pen drive ou CD. O arquivo deve ser composto de nome do empreendimento e do município (ex.: Jdxxxxx-Capivari.kml). Em caso de entrega de arquivo Shapefile lembre-se que ele é composto de mais de um arquivo.

VII – Sempre que se fizer necessário, o GAAP poderá exigir a extensão do levantamento planimétrico ou altimétrico ao longo de uma ou mais divisas da área a ser loteada ou arruada até o talvegue ou espigão mais próximo.

#### **4.6. Planejamento da Infraestrutura e Serviços**

É vedada a participação do Município no custeio de obras e serviços, de planos habitacionais que não se destinam exclusivamente à população de baixa renda.

##### **4.6.1. Será de obrigação única e exclusiva do loteador a:**

a) construção de equipamentos de pavimentação, guias, sarjetas e calçadas em todas as áreas públicas, rede de escoamento de águas pluviais, do sistema público de abastecimento de água potável, da rede de energia elétrica e iluminação pública, do sistema de esgotamento sanitário, adequação à acessibilidade e outros que vierem a ser exigidos em legislação complementar.

b) as redes de água potável e esgotamento sanitário deverão correr obrigatoriamente na linha da calçada, por toda a extensão dos lotes sendo vedada a construção dessas redes sob a pavimentação asfáltica do empreendimento, em razão do custo de manutenção do pavimento para o município frente ao baixo custo de reparo que é necessário para o emprego no passeio público.

##### **4.6.2. Emprego do Conceito de Tecnologia em Cidade Inteligente:**

Deverá o empreendimento promover e cuidar de mecanismos que garantam o acesso à internet, banda larga, fibra ótica, cobertura de rede de telefonia móvel em seu empreendimento, de modo que seja possível, além destas garantias, o município agregar no empreendimento monitoramento inteligente de segurança pública e outras redes tecnológicas.

#### **4.7. Drenagem das Águas Pluviais**



A gleba em questão pertence à micro bacia do Rio Capivari, para onde deve ser feito o esgotamento pluvial, sendo que a tubulação deverá desembocar onde indicado pela municipalidade com a construção de um muro ala nos padrões da Prefeitura Municipal de Capivari.

As redes e estruturas complementares do sistema de drenagem existentes deverão ser demonstradas no projeto.

Deverá ser elaborado projeto de drenagem das águas pluviais para toda a área de contribuição dentro da bacia hidrográfica, com o dimensionamento e a memória de cálculo, de acordo com as normas técnicas vigentes contendo:

- Planta da área de contribuição e os pontos de desague;
- Planta das redes de drenagem pluvial;
- Seção transversal das vias mostrando a rede;
- Planilha de dimensionamento;
- Especificação de materiais;
- Cálculo e planta de dimensionamento de bacia de contenção das águas pluviais com dissipadores de energia (muro ala);
- Implantação de bueiros inteligentes, com gradeamento para resíduos.

#### **4.8. Pavimentação**

Todas as vias públicas do loteamento deverão ser pavimentadas, sendo os custos a cargo do loteador. Na execução de pavimento asfáltico, a capa deverá ser em Concreto Betuminoso Usinado a Quente (CBUQ), de acordo com o projeto de cálculo e dimensionamento do pavimento, que seguirá as especificações do DNIT/DER (Departamento de Infraestrutura de Transportes/Departamento de Estradas de Rodagem).

O pavimento das vias coletoras, arteriais, estruturais e locais do loteamento, deverá ser dimensionado para tráfego de ônibus e caminhões leves, e sua execução deverá obedecer aos seguintes critérios:

- O empreendedor deverá fornecer à Secretaria de Projetos, os ensaios de caracterização e CBR com utilização de no mínimo 6 amostras, distribuídas de forma a melhor caracterizar o solo da área, coletadas no leito do sistema viário.

---

## **GRUPO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS - GAAP**

- A espessura mínima da base das vias deverá ser as seguintes:
  - Via local: 30 cm
  - Via coletora: 40 cm
  - Via arterial: 40 cm
  - Via estrutural: 50 cm.
- A área máxima para coleta de amostra para ensaio do solo será de 12.000,00 m<sup>2</sup> dentro do limite das vias.
- As amostras deverão ser ensaiadas obedecendo-se as Normas Brasileiras da ABNT e do DNIT/DER em vigência.
- O abaulamento (declividade) transversal mínimo das pistas deve ser de 3%.
- A espessura **MÍNIMA** da capa asfáltica de revestimento da via deverá ser a seguinte:
  - Via local: 5,00 cm
  - Via coletora: 5,00 cm
  - Via arterial: 5,00 cm
  - Via estrutural: 5,00 cm

As obras viárias, rotatórias e obras de arte necessárias ao parcelamento do solo em questão, serão de obrigação única e exclusiva do loteador, inclusive o projeto geométrico executivo, de acordo com a orientação da Secretaria de Projetos e aprovado pela Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana.

A empresa responsável pela execução dos serviços de pavimentação asfáltica, drenagem e topografia deverá ter experiência comprovada através de atestados de acervo técnico emitido pelo CREA, DER ou DNIT e que poderá ser suscitada pelo GAAP no momento da execução das obras.

O projeto de pavimentação deverá apresentar no mínimo:

- Memorial de cálculo, do dimensionamento do pavimento, seção transversal das vias, mostrando as camadas do pavimento;
- Projeto geométrico das vias;
- Projeto de terraplenagem com os cálculos de volume de corte e aterro;
- Projeto e diretriz no caso de bota-fora indicando o(s) local(ais) onde serão feitos os depósitos se esses são credenciados e possuem licenças dos órgãos ambientais competentes;
- Detalhe da guia, sarjeta, calçada;

---

## GRUPO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS - **GAAP**

- Dimensionamento da sarjeta e guia;
- Os ensaios geotécnicos;
- ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do responsável pelo projeto e dimensionamento do pavimento.

#### **4.9. Serviços Urbanos**

##### 4.9.1. Coleta de resíduos sólidos:

- a) A gleba não pode ter sido utilizada para depósito de lixo ou de produtos que possam trazer riscos à saúde dos futuros moradores.
- b) É possível atender o sistema de coleta de lixo domiciliar ao loteamento, na medida em que for necessário ser implantado, dentro do sistema atual. O lixo deverá ser disposto em lixeiras adequadas e fechadas na calçada.
- c) Deverá ainda, o empreendimento garantir sistema de coleta seletiva de recicláveis, mediante a disponibilidade de coletores/receptores em local apropriado a ser definido na diretriz, a fim de garantir a redução de custo de manutenção do lixo até o aterro, bem como criar política de reciclagem, minimizando também o impacto que as novas moradias poderão acarretar.
- d) Poderá ser exigido do empreendimento a disponibilização de contêineres para acomodação dos resíduos domiciliares, fabricado em material plástico, com rodas, tampas e com capacidade de 1.000 litros, a fim de que a coleta do lixo no empreendimento, que será realizado e mantido pela contratada do município, possa tratar a coleta com agilidade e eficiência, tornando o ambiente mais limpo.

##### 4.9.2. A interligação ao sistema de iluminação pública e distribuição de energia elétrica, dar-se-á da seguinte forma:

- Após a aprovação do projeto urbanístico, de acordo com as diretrizes emitidas pelo Parecer Técnico da Secretaria de Projetos, o projeto de eletrificação do loteamento poderá ser elaborado, incluindo posteamento e extensão da rede de energia elétrica e iluminação pública seguindo as diretrizes emitidas pela CPFL, no que couber.
- Instalação de iluminação em LED.

---

## **GRUPO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS - GAAP**

- Poderá ser exigido, se não voluntariamente, a implantação de rede subterrânea para determinados padrões de loteamento.

#### **4.10. Trânsito e Transportes**

##### 4.10.1 – Transporte Coletivo Urbano

As linhas de transporte coletivo existente deverão ser prolongadas para conseguir atender à área a ser parcelada, isto ocorrerá em função do adensamento populacional e da alteração da demanda.

A Secretaria de Projetos definirá a necessidade de implantação de abrigos para ponto de parada de ônibus nas vias públicas e o passeio público. Esclarecemos que a implantação destes pontos de parada, também serão de responsabilidade do loteador.

##### 4.10.2 – Impacto do trânsito

Para fins de diretrizes, poderá ser solicitado ao empreendimento imobiliário o estudo/relatório do impacto do tráfego na área de influência do empreendimento, levando em consideração o aumento da demanda de veículo próprio, coletivo e de pedestres, bem como o fluxo em horários determinados.

No estudo deverá ser tratado dos acessos, número de veículos estimados no empreendimento, número de pedestres, pontos de ônibus de transporte coletivo, dentre outros aspectos relevantes.

#### **4.11. Urbanísticas.**

Todas as áreas públicas (verdes e institucionais) deverão ser entregues com a calçada executada pela loteadora no mesmo padrão do loteamento, com área mínima de 2,50m.

Toda a sinalização viária do loteamento, seja de solo ou aérea (horizontal e vertical), emplacamento de ruas e pintura devem apresentar projeto para aprovação da Secretaria de Mobilidade Urbana e a execução será a cargo do loteador.

- Estabelecer a localização e a quantidade dos lotes residenciais e comerciais.
- Plantio obrigatório de 01 (uma) árvore no passeio de cada residência ou comércio;
- Recuo mínimo de 6,00 (seis metros), sendo:
  - 2,00 m (dois metros) de área não edificante, que não poderá ser coberta e servirá ainda como rampa de acesso ao imóvel para que não haja obstrução no passeio público. A calçada (passeio

---

## **GRUPO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS - GAAP**

público) é um passeio para pedestres e não uma rampa para veículos, assim, não poderá a calçada ter inclinação que afete a utilização por pedestres, pessoas com mobilidade reduzida, dentre outros.

O restante servirá para abrigo, área de lazer, paisagismo, inclusive será o limite para a construção do segundo piso, relativo ao alinhamento do lote;

Recuo frontal, como se destaca, é uma área que deve ser deixada livre, isso significa que não é possível realizar construções ou coberturas, incluindo telhados.

- Os lotes comerciais deverão ser localizados nas Vias Coletoras, Arteriais e Estruturais, sendo as vias locais de exclusividade para acesso aos lotes residenciais, prevendo-se neles pelo menos 01 (uma) vaga quando construção térrea e 02 (duas) vagas quando construção de dois pisos;
- Análise e estudo de uma possível interligação entre as duas áreas do loteamento.
- Os projetos residenciais e comerciais podem contemplar várias opções de construção, deixando de adotar um único projeto para todo loteamento, observando as condições de recuos frontais e laterais;
- Criar espaços comuns, para lazer, entre grupos de construções residenciais;
- Prever corredores de proteção junto as Áreas de Proteção Permanente (APP) inclusive com indicativos de sua condição.
- Estudo urbanístico, em que haja a possibilidade de a rua fazer o contorno em todo o loteamento.
- A calçada deve ter uma “faixa livre” com largura mínima de 1,20 m para passagem de pedestres, sem degraus, obstáculos ou vegetação; portanto deverá possuir uma “faixa de serviço” de largura mínima de 40 centímetros, onde destinará à colocação de árvores, rampas de acesso para veículos ou pessoas com deficiência e mobiliário urbano, e ainda uma “faixa de acesso” que será uma área em frente ao imóvel ou terreno, não podendo interferir no acesso aos imóveis e permitindo a livre passagem de pedestres.
- Para o acesso de veículos às garagens, o trecho deverá ser rebaixado a partir da guia ocupando 40 cm de rebaixamento, em relação à calçada, na área de serviço.
- As esquinas devem ficar desobstruídas de quaisquer elementos que prejudiquem a visibilidade de pedestres e veículos.
- Para as construções a serem edificadas nas esquinas, ficam estabelecidas as exigências do Código de Obras Municipal (LEI nº 1.386/79), Art.36º, e seus parágrafos.

---

## GRUPO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS - **GAAP**

#### **4.12. Ambientais.**

- **Caracterização ambiental da área**

Deverá ser apresentado laudo de caracterização ambiental da área, contendo todas as informações referentes aos aspectos ambientais, como delimitação de áreas de preservação permanente, demarcação das áreas verdes, caracterização e identificação da vegetação existente, demarcação de áreas de recomposição ambiental, nascentes, córregos, lagos.

- **Projeto de revegetação e compensação ambiental**

Os projetos de revegetação deverão contemplar o que regem as Resoluções SMA 86/2009 e 07/2017.

- **Arborização urbana**

O empreendimento deve elaborar um projeto de arborização urbana, em acordo com a Deliberação Normativa COMDEMA 01/2019 e legislação correlata, contendo as características técnicas mínimas descritas abaixo:

I - deve conter as questões técnicas básicas e parâmetros sobre arborização, tais como: espaçamento entre árvores, distâncias de esquinas, dimensões das covas de plantio, adubação orgânica, periodicidade e controle da irrigação, tutoramento das mudas com seu respectivo aparato de proteção e as podas de formação e manutenção das árvores;

II - devem estar descritas as espécies arbóreas a serem utilizadas com seu respectivo nome popular e científico, sendo necessário: utilizar o maior número de espécies possível, com ênfase para as espécies nativas. Em termos de diversidade é aceitável o mínimo de 10 espécies, e que nenhuma destas espécies fique acima de 15% do total;

III - a manutenção do projeto de arborização urbana deve ser feita pelo empreendedor por, no mínimo, 2 (dois) anos após sua implantação e ser acompanhado por técnico com aprovação do órgão ambiental municipal;

---

## **GRUPO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS - GAAP**

IV – com relação aos equipamentos urbanos, buscar o ajustamento da instalação de posteamento na face sombra, permitindo o plantio de árvores de grande porte onde bate o sol da tarde, e utilizar fiação compacta e/ou subterrânea;

V - em função de facilitar o manejo e, sobretudo, da dificuldade de manutenção de plantas arbóreas de pequeno porte nos logradouros públicos, as mudas de árvores a serem plantadas devem ter no mínimo 1,70 m de altura e 3 cm de diâmetro à altura do peito (DAP);

VI - apresentar cronograma que contemple todas as etapas de implantação e manutenção como: plantio, cuidados, tratamentos fitossanitários, critérios para podas e retirada de árvores assim como sua substituição e outras etapas que se fizerem necessárias.

#### **4.13. Sistema de Abastecimento de Água e Esgoto – SAAE Capivari**

Para o estudo preliminar do Sistema de Abastecimento de Água e Esgoto (SAAE Capivari), serão necessários aos interessados, quando da aprovação inicial do projeto urbanístico apresentado ao GAAP, a seguinte relação de documentos, que será encaminhada pelo GAAP à Autarquia Municipal:

4.13.1 – Documentos relacionados ao empreendimento já devidamente avaliados pelo GAAP;

4.13.2- Memorial descritivo sucinto do empreendimento, com as informações listadas abaixo:

4.13.2.1– Localização e Vias de Acesso Principais: explicitar a localização do empreendimento e vias de acesso, indicando seus nomes, números, quilometragem oficial, orientação e direção;

4.13.2.2– Estimativa de População: estimar a população que irá ocupar o empreendimento através da categoria de uso do imóvel (para lotes comerciais e residenciais, utilizar 04 habitantes por lote);

4.13.2.3 - Estimativa de Vazões: estimar as demandas de água e as vazões de esgotos a serem gerados ao longo do tempo de implantação do empreendimento, apresentando e justificando os parâmetros de cálculos utilizados. Apresentar vazão para início (50% de ocupação) e final de plano (100% ocupação)– Considerar para os cálculos o consumo de 250 litros/habitante x dia;

4.13.2.4– Existência de cursos d’água: caracterizar os cursos de águas internos ou próximos ao empreendimento, indicando seu nome e sentido de escoamento;

4.13.2.5– Quadro de Áreas: quadro de áreas total do empreendimento.

4.13. 3 – Conjunto de plantas em meio físico e digital (dwg e pdf), georreferenciadas em coordenadas UTM-SIRGAS 2000 que se listam abaixo:

---

## **GRUPO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS - GAAP**

4.13.3.1 – Planta de localização do empreendimento: deve ser apresentado planta de localização com referência do Google Maps/Earth (apresentar arquivo KML/KMZ) destacando o perímetro e local de implantação do empreendimento;

4.13.3.2 – Planta do IGC constando os cursos de águas existentes no local, indicando para tal o local de implantação do empreendimento;

4.13.4 – Se houver alterações no projeto do empreendimento que afetem os sistemas de água e/ou esgoto o estudo de profundidade emitido inicialmente perde sua validade, devendo esse processo ser reiniciado.

4.13.5 – Os modelos aqui apresentados foram embasados no material fornecido pela SABESP (Manual do Empreendedor – 2021), fonte obtida em 05 de novembro de 2021: <http://site.sabesp.com.br/site/interna/Default.aspx?secaoId=323>

#### **4.14. Fiscalização e Embargo**

Quando aprovado o loteamento e com a expedição do Alvará para inícios das obras de infraestrutura, poderá sofrer embargo o empreendimento que:

- a) iniciar as obras em desconformidade com os projetos aprovados;
- b) modificar, acrescentar ou suprimir qualquer item sem a aprovação do GAAP;
- c) na hipótese de início de execução de obra de qualquer natureza na gleba com projeto protocolado e sem a devida aprovação do GAAP.

#### **4.15. Garantias e Disposições Finais**

4.15.1. O objeto de garantia por parte do loteador está descrito no capítulo II, seção I art.22 da Lei de Parcelamento do Solo em vigência.

4.15.2. Depois de concluídas as obras de infraestrutura, o loteador deverá instalar marco de concreto em todos os cantos das quadras do loteamento, de acordo com o modelo especificado pela Secretaria de Projetos, quando será expedido o Termo de Conclusão.

Registrado o loteamento, o Oficial de Registro de Imóveis deverá comunicar, por certidão, o seu registro à Prefeitura.

4.15.3. As dúvidas e ou divergências nesta diretriz, deverão ser definidas pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos – GAAP, constitui crime contra a Administração Pública, fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou aos interessados, afirmação falsa sobre a

---

## **GRUPO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS - GAAP**



legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

4.15.4. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 06 (seis) meses, podendo ser prorrogadas por mais 06 (seis) meses mediante justificativa do interessado e parecer favorável do GAAP.

4.15.4.1. Havendo a renovação de diretriz o interessado deverá recolher nova taxa de emissão, bem como a demonstração de sua quitação ao GAAP.

4.15.5. Toda a comunicação entre o interessado com os membros do GAAP ou servidores públicos municipais que possam atuar em razão do empreendimento, será realizada via **PROTOCOLO GERAL**, no Paço Municipal, na Rua XV De Novembro, n.º 639, destinado ao Grupo de Análise e Aprovação de Projetos - GAAP.

4.15.5.1. Não haverá esclarecimento de dúvidas ou quaisquer outros pedidos relacionados ao empreendimento através de telefone, balcão, assim como através de correio eletrônico (e-mail) e ou qualquer outro expediente, senão, **a via oficial, que é o requerimento através do Protocolo Geral**.

4.15.5.2. A tratativa através do protocolo garante a segurança das informações para todas as partes envolvidas no processo, bem como cria um histórico no bojo de documentos do empreendimento.

4.15.6. Haverá a transparência devida no decorrer dos atos praticados pelo GAAP em face do empreendimento, que ocorrerá, preferencialmente, através do Diário Oficial do Município no seu sítio eletrônico, podendo ainda ser disponibilizado no portal do município em ícone do GAAP, cabendo o interessado o seu acompanhamento e tomada de providências que a publicação assim ensejar.

4.15.7. O desenvolvimento do projeto de loteamento deverá ser realizado com o acompanhamento do GAAP.

---

## GRUPO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS - **GAAP**

## 5 - Relação dos Anexos

5.1 – Minuta do Formulário Padronizado de Pedido de Emissão de Diretrizes para Empreendimento Imobiliário;

### FORMULÁRIO PADRONIZADO PARA REQUERIMENTO DE DIRETRIZES PARA LOTEAMENTO

Número de controle GAAP (a ser preenchido pelo GAAP)	
Interessado / Proprietário (a ser preenchido pelo interessado)	
CPF/CNPJ do interessado (a ser preenchido pelo interessado)	
Responsável pelo Projeto (a ser preenchido pelo interessado)	
CPF/CNPJ do responsável pelo projeto (a ser preenchido pelo interessado)	
N.º da Matrícula (s) do (s) Imóvel (eis) (a ser preenchido pelo interessado)	
Localização do empreendimento (a ser preenchido pelo interessado)	
Área Total (a ser preenchido pelo interessado)	
Denominação (a ser preenchido pelo interessado)	

Ao

Grupo de Análise e Aprovação de Projetos de Capivari

GAAP

\_\_\_\_\_ (qualificação do (s) proprietário (s) do imóvel se pessoa física ou da pessoa jurídica), doravante denominado PROPRIETÁRIO do (s) imóvel (eis) de matrícula (s) n.º (s) \_\_\_\_\_, conforme preceitua a Lei Municipal n.º 3.186/2.006, vem através deste **REQUERER** a expedição de diretrizes para o empreendimento imobiliário, observados os ditames legais aplicáveis ao procedimento, conforme documentos que encarta-se a este requerimento.

Capivari, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ 2.0\_\_.


Assinatura do(s) responsável (eis) do Empreendimento com firma reconhecida

---

**GRUPO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS - GAAP**

 Rua XV de Novembro, 639, Centro  
Capivari, São Paulo - 13360-000

 gaap@capivari.sp.gov.br

 (19) 3492-9303

 www.capivari.sp.gov.br

**5.2 - Modelo de Procuração de Pessoa Física;**

**MODELO DE PROCURAÇÃO  
(PESSOA FÍSICA)**

Ao

Grupo de Análise e Aprovação de Projetos de Capivari

GAAP

Pelo presente instrumento particular, \_\_\_\_\_, RG nº \_\_\_\_\_ e CPF nº \_\_\_\_\_, residente(s) à Rua (Av.) \_\_\_\_\_, nº \_\_\_\_\_, bairro \_\_\_\_\_, Município \_\_\_\_\_, Estado \_\_\_\_\_ CEP \_\_\_\_\_, Telefone \_\_\_\_\_, e-mail: \_\_\_\_\_ proprietário(s) do empreendimento abaixo mencionado, nomeia(m) e constitui(em) seu(s) bastante procurador(es) \_\_\_\_\_, RG nº \_\_\_\_\_, CPF nº \_\_\_\_\_ residente à Rua (Av.) \_\_\_\_\_, nº \_\_\_\_\_, bairro \_\_\_\_\_, Município \_\_\_\_\_, Estado \_\_\_\_\_, CEP \_\_\_\_\_, Telefone \_\_\_\_\_, com poderes para representá-lo(s) junto ao Grupo de Análise e Aprovação de Projetos – GAAP para requerer a emissão de diretrizes, análise e aprovação do projeto, acompanhar o processo administrativo junto à municipalidade, bem como retirar o Certificado de Aprovação do empreendimento (loteamento ou condomínio): denominado \_\_\_\_\_, localizado à Rua (Av.) \_\_\_\_\_, nº \_\_\_\_\_, bairro \_\_\_\_\_, Município de \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2.0\_\_.

Assinatura do(s) Proprietário(s) do Empreendimento

**Observação:**

No caso de pessoa física, a Procuração deve ser outorgada por todos os proprietários ou representante legal, com firma reconhecida.

### 5.3 - Modelo de Procuração de Pessoa Jurídica;

## MODELO DE PROCURAÇÃO

### (PESSOA JURÍDICA)

Ao

Grupo de Análise e Aprovação de Projetos de Capivari

GAAP

Pelo presente instrumento particular, (Empresa) \_\_\_\_\_, CNPJ \_\_\_\_\_, situada à (Rua-Av.) \_\_\_\_\_ Município \_\_\_\_\_ Estado \_\_\_\_\_, CEP \_\_\_\_\_, Telefone \_\_\_\_\_, por seu(s) representante(s) legal(ais) \_\_\_\_\_, RG nº \_\_\_\_\_, CPF nº \_\_\_\_\_ residente(s) à Rua (Av.) \_\_\_\_\_, Município \_\_\_\_\_, Estado \_\_\_\_\_, CEP \_\_\_\_\_, Telefone \_\_\_\_\_, proprietária do empreendimento abaixo mencionado, nomeia e constitui seu(s) bastante procurado(res) \_\_\_\_\_, RG nº \_\_\_\_\_, CPF nº \_\_\_\_\_ residente à Rua (Av.) \_\_\_\_\_, nº \_\_\_\_\_, bairro \_\_\_\_\_, Município \_\_\_\_\_, Estado \_\_\_\_\_, CEP \_\_\_\_\_, Telefone \_\_\_\_\_, com poderes para representá-lo(s) junto ao Grupo de Análise e Aprovação de Projetos – GAAP para requerer a emissão de diretrizes, análise e aprovação do projeto, acompanhar o processo administrativo junto à municipalidade, bem como retirar o Certificado de Aprovação do empreendimento (loteamento ou condomínio): denominado \_\_\_\_\_, localizado à Rua (Av.) \_\_\_\_\_, nº \_\_\_\_\_, bairro \_\_\_\_\_, Município de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_ de 2.0\_\_.

Assinatura do(s) representante (s) do Empreendimento

**Observação:**

No caso de pessoa jurídica, a sua representação no Requerimento deverá ser feita por quem tiver poderes para tanto, de acordo com seus atos constitutivos e alterações posteriores.

---

## GRUPO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS - GAAP

5.4 - Declaração de Ciência da Lei Municipal n.º 3.631/2009.

**DECLARAÇÃO DE CIÊNCIA – LEI MUNICIPAL N.º 3.631/2.009**

Ao

Grupo de Análise e Aprovação de Projetos de Capivari

GAAP

\_\_\_\_\_ (qualificação do (s) proprietário (s) do imóvel se pessoa física ou da pessoa jurídica), doravante denominado PROPRIETÁRIO do (s) imóvel (eis) de matrícula (s) n.º (s) \_\_\_\_\_, **DECLARA** para fins de parcelamento do solo na modalidade loteamento, a plena ciência que, em caso de apreciação e aprovação da emissão de diretrizes, terá a base de cálculo do IPTU calculada a partir do ano subsequente ao deferimento.

Capivari, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ 2.0\_\_.


Assinatura do(s) responsável (eis) do Empreendimento com firma reconhecida

---

**GRUPO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS - GAAP**

 Rua XV de Novembro, 639, Centro  
Capivari, São Paulo - 13360-000

 [gaap@capivari.sp.gov.br](mailto:gaap@capivari.sp.gov.br)

 (19) 3492-9303

 [www.capivari.sp.gov.br](http://www.capivari.sp.gov.br)