



PREFEITURA DE
**CAÇAPAVA
DO SUL**

CAÇAPAVA GEOPARQUE
UNESCO



DECRETO EXECUTIVO Nº 6.015, DE 29 DE JULHO DE 2026.

Regulamenta a Lei Municipal nº 4.895, de 15 de julho de 2026, que dispõe sobre a regularização de edificações construídas em imóveis formais em desacordo com a legislação urbanística e edilícia vigente, estabelecendo os procedimentos administrativos e técnicos para sua aplicação no âmbito do Município de Caçapava do Sul.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CAÇAPAVA DO SUL, Estado do Rio Grande do Sul, Sr. Marcelo Cordero Spode, no uso das atribuições legais lhe conferidas pela Lei Orgânica Municipal, e;

CONSIDERANDO a necessidade de regulamentar os procedimentos administrativos, técnicos e operacionais destinados à efetiva aplicação da Lei Municipal nº 4.895, de 15 de julho de 2026;

CONSIDERANDO a necessidade de conferir segurança jurídica, padronização técnica, eficiência administrativa e uniformidade aos procedimentos de regularização edilícia no âmbito do Município;

CONSIDERANDO que a regulamentação dos procedimentos administrativos visa assegurar maior celeridade, transparência e efetividade na análise dos pedidos de regularização de edificações;

DECRETA:

CAPÍTULO I DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES EM SITUAÇÃO CONSOLIDADA

Art. 1º As edificações irregulares identificadas no levantamento cadastral realizado pelo Município no ano de 2016 serão consideradas em situação consolidada, podendo ser



PREFEITURA DE
**CAÇAPAVA
DO SUL**

CAÇAPAVA GEOPARQUE
UNESCO



regularizadas na forma deste Decreto, mediante a apresentação da documentação técnica exigida e do respectivo Laudo Técnico Simplificado.

Art. 2º O pedido de regularização das edificações de que trata o art. 1º deverá ser formalizado mediante requerimento próprio, instruído com a documentação prevista neste Decreto, observadas as exigências técnicas aplicáveis.

§ 1º A documentação técnica deverá ser elaborada e assinada por profissional legalmente habilitado, acompanhada da assinatura do proprietário ou possuidor com legitimidade para requerer a regularização.

§ 2º O requerimento será instruído com os seguintes documentos:

I – documentação comprobatória da propriedade ou da posse legítima do imóvel, composta por:

- a) cópia atualizada da matrícula do Registro de Imóveis;
- b) cópia da escritura pública, quando a aquisição ainda não estiver registrada;
- c) informações constantes do Cadastro Imobiliário Municipal relativas à área edificada e à responsabilidade tributária;
- d) alinhamento fornecido pelo Município, quando exigível para a regularização de edificações implantadas em recuo confrontante com logradouro público;
- e) comprovante de Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT), referente ao laudo técnico e à vistoria realizada;
- f) relatório técnico contendo, no mínimo:
 - 1. identificação do padrão construtivo da edificação;
 - 2. descrição das condições estruturais;
 - 3. avaliação das paredes, cobertura e forros;
 - 4. descrição das instalações elétricas;
 - 5. descrição das instalações hidrossanitárias;
 - 6. caracterização dos revestimentos internos e externos;
 - 7. especificação dos pisos;

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Rua XV de Novembro, 438, centro, Caçapava do Sul/RS - CEP 96.570-000

Contato: (55) 3398-0040 - Ramal 118 - E-mail: procuradorageral@cacapava.rs.gov.br

18 0



PREFEITURA DE
**CAÇAPAVA
DO SUL**

CAÇAPAVA GEOPARQUE
UNESCO



8. descrição das esquadrias;
9. avaliação do sistema de esgotamento sanitário existente ou indicação do sistema recomendado.

II – documentação arquitetônica composta por:

a) planta de situação e localização, na escala 1:500, contendo:

1. identificação do terreno em relação à quadra;
2. dimensões do lote;
3. distância de uma das esquinas;
4. identificação das vias públicas confrontantes;
5. orientação magnética;
6. identificação do lote, quadra e setor;
7. posicionamento da edificação em relação às divisas;
8. cotas externas;
9. indicação do escoamento das águas pluviais;
10. área total do lote;
11. área total edificada;
12. rebaixos do meio-fio;
13. elementos existentes sobre o passeio público;
14. localização do sistema de esgotamento sanitário e respectivo destino final dos efluentes;

b) planilha de áreas, conforme modelo constante do Anexo II, contendo:

1. área construída regularmente averbada ou aprovada;
2. área objeto da regularização;
3. áreas acessórias cobertas e descobertas;
4. área total construída;
5. identificação das áreas em desconformidade;
6. área superficial do lote;
7. taxa de ocupação;
8. índice de aproveitamento;
9. individualização das unidades autônomas, quando aplicável, observada a NBR 12.721;

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Rua XV de Novembro, 438, centro, Caçapava do Sul/RS - CEP 96.570-000

Contato: (55) 3398-0040 - Ramal 118 - E-mail: procuradorageral@cacapava.rs.gov.br



PREFEITURA DE
**CAÇAPAVA
DO SUL**

CAÇAPAVA REPARQUE
UNESCO



c) detalhamento do sistema de esgotamento sanitário recomendado, acompanhado da respectiva memória de cálculo, plantas, seções e declaração do proprietário comprometendo-se a promover as adequações necessárias, conforme modelo constante do Anexo III;

d) termo de compromisso referente ao atendimento das normas de acessibilidade aplicáveis ao uso da edificação, conforme modelo constante do Anexo IV;

e) detalhamento das esquadrias localizadas junto ao alinhamento do passeio público;

f) declaração do proprietário atestando a observância das normas de prevenção e proteção contra incêndio, comprometendo-se a promover as adequações eventualmente exigidas pelo órgão competente, conforme modelo constante do Anexo V;

g) declaração do proprietário comprometendo-se a promover a adequação das irregularidades eventualmente constatadas e a observar os parâmetros urbanísticos estabelecidos pelo Plano Diretor em futuras intervenções estruturais, conforme modelo constante do Anexo VI;

h) declaração do responsável técnico afirmando, sob sua responsabilidade civil, administrativa e penal, que todas as informações, documentos e peças técnicas apresentados correspondem à situação real da edificação e foram elaborados em conformidade com a legislação e as normas técnicas vigentes, conforme modelo constante do Anexo VII;

i) Auto de Prevenção e Proteção Contra Incêndio (APPCI) ou Declaração de Dispensa, quando exigível pela legislação específica.

Art. 3º A documentação técnica deverá:

I – ser apresentada, no mínimo, em folhas no formato A3;

II – reservar espaço correspondente a, no mínimo, um quarto de folha A4 para utilização do órgão responsável pela análise técnica;

III – observar a sequência documental prevista neste Decreto.

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Rua XV de Novembro, 438, centro, Caçapava do Sul/RS - CEP 96.570-000

Contato: (55) 3398-0040 - Ramal 118 - E-mail: procuradorageral@cacapava.rs.gov.br

§ 9



PREFEITURA DE
**CAÇAPAVA
DO SUL**

CAÇAPAVA GEOPARQUE
UNESCO



Art. 4º A Administração Municipal poderá exigir documentação complementar, esclarecimentos técnicos ou a execução de obras de adequação, sempre que a natureza da edificação ou o interesse público assim o justificarem.

CAPÍTULO II

DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES CONSTRUÍDAS NO PERÍODO DE 26 DE DEZEMBRO DE 2016 A 31 DE DEZEMBRO DE 2025

Art. 5º Os proprietários de edificações que possuam áreas irregulares enquadradas no inciso II do art. 8º da Lei Municipal nº 4.895, de 15 de julho de 2026, e que tenham sido objeto de notificação de irregularidade expedida pelo Município, deverão protocolar o pedido de regularização no prazo de até 12 (doze) meses, contado da publicação da referida Lei.

Art. 6º O pedido de regularização será formalizado mediante requerimento próprio, instruído com a documentação prevista neste Decreto, devidamente assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico legalmente habilitado.

§ 1º Constituem documentos obrigatórios:

I – documentação comprobatória da propriedade do imóvel, composta por:

- a) cópia atualizada da matrícula do Registro de Imóveis;
- b) cópia da escritura pública, quando a aquisição ainda não estiver registrada;
- c) alinhamento fornecido pelo Município, quando exigível para a regularização de edificações implantadas em recuo confrontante com logradouro público, observado o disposto nos arts. 5º e 6º da Lei Municipal nº 4.895/2026;
- d) comprovante de Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) referente ao processo de regularização, bem como ao laudo técnico e à vistoria;
- e) relatório técnico contendo, no mínimo:
 1. identificação do padrão construtivo;
 2. caracterização da topografia do lote (aclive ou declive);

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Rua XV de Novembro, 438, centro, Caçapava do Sul/RS - CEP 96.570-000
Contato: (55) 3398-0040 - Ramal 118 - E-mail: procuradorageral@cacapava.rs.gov.br

\$ 9



3. indicação do desnível existente entre a soleira da edificação e o nível da via pública;
4. avaliação das condições estruturais;
5. descrição das alvenarias;
6. cobertura e forros;
7. instalações elétricas;
8. instalações hidrossanitárias;
9. revestimentos internos e externos;
10. pisos;
11. esquadrias;
12. sistema de esgotamento sanitário existente ou recomendado.

II – documentação arquitetônica, composta por:

a) planta de situação e localização, na escala 1:500, contendo:

1. identificação do lote em relação à quadra;
2. dimensões do terreno;
3. distância de uma das esquinas;
4. identificação das vias confrontantes;
5. orientação magnética;
6. identificação do lote, quadra e setor;
7. posicionamento da edificação em relação às divisas;
8. cotas externas;
9. cobertura com indicação do escoamento das águas pluviais;
10. área total do lote;
11. área total edificada;
12. rebaixos do meio-fio;
13. elementos existentes sobre o passeio público;
14. localização do sistema de esgotamento sanitário e respectivo destino final dos efluentes;

b) planta baixa de todos os pavimentos diferenciados, na escala mínima de 1:100, contendo:

1. identificação dos compartimentos;
2. níveis;
3. pé-direito;

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Rua XV de Novembro, 438, centro, Caçapava do Sul/RS - CEP 96.570-000

Contato: (55) 3398-0040 - Ramal 118 - E-mail: procuradorageral@cacapava.rs.gov.br

9



PREFEITURA DE
**CAÇAPAVA
DO SUL**

CAÇAPAVA GEOPARQUE
UNESCO



4. orientação magnética;
5. dimensões das aberturas;
6. espessura das paredes;
7. cotas completas;
8. áreas individualizadas;

c) planilha de áreas, conforme modelo constante do Anexo II, contendo:

1. área construída regularmente aprovada ou averbada;
2. área objeto da regularização;
3. áreas acessórias cobertas e descobertas;
4. área total construída;
5. áreas em desconformidade;
6. área superficial do lote;
7. taxa de ocupação;
8. índice de aproveitamento;
9. individualização das unidades autônomas, quando aplicável, observada a NBR

12.721;

d) detalhamento do sistema de esgotamento sanitário recomendado, acompanhado de memória de cálculo, plantas, seções e declaração do proprietário comprometendo-se a promover as adequações necessárias, conforme modelo constante do Anexo III;

e) termo de compromisso referente ao atendimento das normas de acessibilidade, conforme modelo constante do Anexo IV;

f) detalhamento das esquadrias existentes junto ao alinhamento do passeio público;

g) Auto de Prevenção e Proteção Contra Incêndio (APPCI) ou Declaração de Dispensa, quando exigível;

h) declaração do proprietário comprometendo-se a promover a adequação das irregularidades eventualmente constatadas e a observar os parâmetros urbanísticos estabelecidos pelo Plano Diretor em futuras intervenções estruturais, conforme modelo constante do Anexo VI;

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Rua XV de Novembro, 438, centro, Caçapava do Sul/RS - CEP 96.570-000

Contato: (55) 3398-0040 - Ramal 118 - E-mail: procuradorageral@cacapava.rs.gov.br



i) declaração do responsável técnico afirmando, sob sua responsabilidade civil, administrativa e penal, que todas as informações, documentos e peças técnicas apresentados correspondem à situação real da edificação e foram elaborados em conformidade com a legislação e as normas técnicas aplicáveis, conforme modelo constante do Anexo VII.

Art. 7º A documentação técnica deverá:

I – ser apresentada em folhas no formato mínimo A3;

II – reservar espaço correspondente a um quarto de folha A4 para utilização do órgão municipal responsável pela análise técnica;

III – observar a ordem documental prevista neste Decreto.

§ 1º A documentação poderá ser complementada mediante exigência fundamentada da autoridade técnica competente.

§ 2º Sempre que a natureza da edificação justificar, poderão ser exigidos documentos, laudos, pareceres ou obras de adequação indispensáveis à análise do pedido de regularização.

Art. 8º O pedido de regularização será protocolado junto à Unidade de Controle da Construção Civil, mediante processo eletrônico disponibilizado no sistema oficial do Município.

Art. 9º Pela tramitação do processo de regularização serão devidas as taxas previstas na legislação tributária municipal, observado o disposto na Lei Complementar nº 4.846, de 12 de novembro de 2025.

Art. 10 Integram este Decreto os Anexos I a XII, que disciplinam os modelos de formulários, declarações, planilhas, termos de compromisso e demais documentos necessários à instrução dos processos de regularização de edificações, conforme especificação constante do Anexo correspondente.

CAPÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS



Art. 11 Os processos administrativos de regularização de edificações referentes a imóveis construídos até 31 de dezembro de 2025, que se encontrem em tramitação perante a Unidade de Controle da Construção Civil na data de entrada em vigor deste Decreto, serão analisados e decididos de acordo com as disposições da Lei Municipal nº 4.895, de 15 de julho de 2026, e deste Decreto.

Art. 12 Para fins de transição entre o regime jurídico anteriormente vigente e o instituído pela Lei Municipal nº 4.895, de 15 de julho de 2026, observar-se-ão as seguintes regras:

I – os processos administrativos que já tenham sido objeto de, no mínimo, uma análise técnica sob a vigência da legislação anterior farão jus à realização de uma única reanálise técnica, observados exclusivamente os critérios, requisitos e exigências previstos na Lei Municipal nº 4.895, de 15 de julho de 2026, e neste Decreto;

II – os processos administrativos cuja primeira análise técnica ainda não tenha sido iniciada serão submetidos à análise inicial e, quando necessária, a uma única reanálise, ambas realizadas integralmente de acordo com a Lei Municipal nº 4.895, de 15 de julho de 2026, e com este Decreto.

Art. 13 A reanálise técnica prevista neste Capítulo não impede a formulação de exigências complementares pela autoridade competente, sempre que constatada a necessidade de apresentação de documentos, informações ou adequações indispensáveis à correta instrução do processo administrativo.

Art. 14 A apresentação da documentação prevista neste Decreto não gera direito adquirido à regularização da edificação, permanecendo condicionada:

I – ao atendimento integral das exigências previstas na Lei Municipal nº 4.895, de 15 de julho de 2026;

II – à verificação da conformidade técnica da edificação;

III – à aprovação pelos órgãos municipais competentes;

IV – ao recolhimento das taxas, compensações pecuniárias e demais encargos legalmente exigíveis.



PREFEITURA DE
**CAÇAPAVA
DO SUL**

CAÇAPAVA GEOPARQUE
UNESCO



Art. 15 Sem prejuízo das responsabilidades administrativa, civil e penal cabíveis, o proprietário do imóvel e o responsável técnico responderão pela autenticidade, exatidão e veracidade das informações, declarações, documentos e peças técnicas apresentados no processo administrativo de regularização.

Parágrafo único. A constatação, a qualquer tempo, de falsidade documental, omissão relevante ou declaração inverídica implicará:

I – o indeferimento do pedido;

II – o cancelamento da regularização eventualmente concedida;

III – a comunicação aos órgãos competentes para adoção das medidas administrativas, civis e penais cabíveis.

CAPÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 16 Compete à Unidade de Controle da Construção Civil promover a análise técnica dos processos administrativos de regularização de edificações, observadas as competências dos demais órgãos municipais e a legislação urbanística, ambiental, sanitária e de segurança contra incêndio aplicável.

Art. 17 Sempre que necessário à adequada instrução do processo administrativo, poderão ser solicitados pareceres técnicos, diligências, inspeções, vistorias e documentos complementares, independentemente daqueles expressamente previstos neste Decreto.

Art. 18 Os casos omissos e as dúvidas surgidas na aplicação deste Decreto serão dirimidos pela Secretaria Municipal competente, mediante manifestação técnica da Unidade de Controle da Construção Civil, sem prejuízo da atuação da Procuradoria-Geral do Município quando houver controvérsia jurídica.

Art. 19 Os modelos constantes dos Anexos I a XII integram este Decreto para todos os efeitos legais e deverão ser obrigatoriamente observados na instrução dos processos administrativos de regularização de edificações.

Art. 20 Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Rua XV de Novembro, 438, centro, Caçapava do Sul/RS - CEP 96.570-000
Contato: (55) 3398-0040 - Ramal 118 - E-mail: procuradorageral@cacapava.rs.gov.br



PREFEITURA DE
**CAÇAPAVA
DO SUL**

CAÇAPAVA RECONHECE
UNESCO



GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE CAÇAPAVA DO SUL, 29 de julho de 2026.

Marcelo C. Spode
Prefeito Municipal

PUBLICADO NO MURAL

Prefeitura Municipal de
Caçapava do Sul/RS

Em 29 / 07 / 2026

DILVANE LORETO JAIME
Secretário de Gestão, Governança
e Desenvolvimento Econômico
Matrícula: 479119-3

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Rua XV de Novembro, 438, centro, Caçapava do Sul/RS - CEP 96.570-000
Contato: (55) 3398-0040 - Ramal 118 - E-mail: procuradorageral@cacapava.rs.gov.br



ANEXO I

CROQUI SOLICITAÇÃO DE TERMO DE VISTORIA DE FISCALIZAÇÃO EXCLUSIVAMENTE PARA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES CONSTRUÍDAS ATÉ 31 DE DEZEMBRO DE 2025

Nº da Matrícula do imóvel:	
Endereço: _____ S: ____ Q: ____ L: ____	Área total edificada: _____ Área total a regularizar: _____
Responsável Técnico (Caso houver):	
CAU/ CREA:	ART/RRT:

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

Área Coberta Padrão

Área Padrão Diferente

Área Edificada Real

.1 Sistema Construtivo

FUNDAÇÕES	Pedra Argamassada	Concreto Ciclóptico	Estacas
ELEVAÇÕES (ESTRUTURAS)	Alvenaria estrutural	Concreto Armado	Metal
ELEVAÇÕES (PAREDES)	Tijolos Maciços	Tijolos Furados	Blocos/ Drywall/ Pré-Moldado
COBERTURA (ESTRUTURA)	Madeira Rústica	Madeira serrada	Metal
COBERTURA (TELHADO)	Telha de Cerâmica	Fibrocimento 6mm	Metálica
FORRO	Laje	Lambri PVC ou Madeira	Sem forro
REVESTIMENTO INTERNO	Reboco médio	Chapisco	Sem Revest.
REVESTIMENTO BANHEIRO	Cerâmica ½ barra	Cerâmica 1 barra	Reboco liso
REVESTIMENTO EXTERNO	Reboco médio	Chapisco	Sem Revest.
PISO	Cimento rústico	Cimento alisado	Cerâmica/ Porcelanato
ESQUADRIAS EXTERNAS	Madeira	Metal	PVC
PORTAS INTERNAS	Madeira	Madeira semi-oca	PVC

INSTALAÇÕES

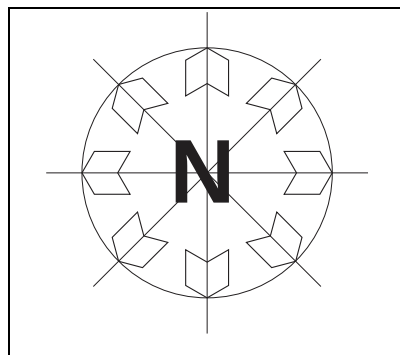
Possui compartimentação mínima para o respectivo uso	Sim	Não
Possui instalações elétricas em perfeito funcionamento e conforme as normas técnicas	Sim	Não
Possui instalações hidrossanitárias necessárias para o respectivo uso	Sim	Não



PREFEITURA DE
**CAÇAPAVA
DO SUL**



Informação Gráfica do Imóvel:



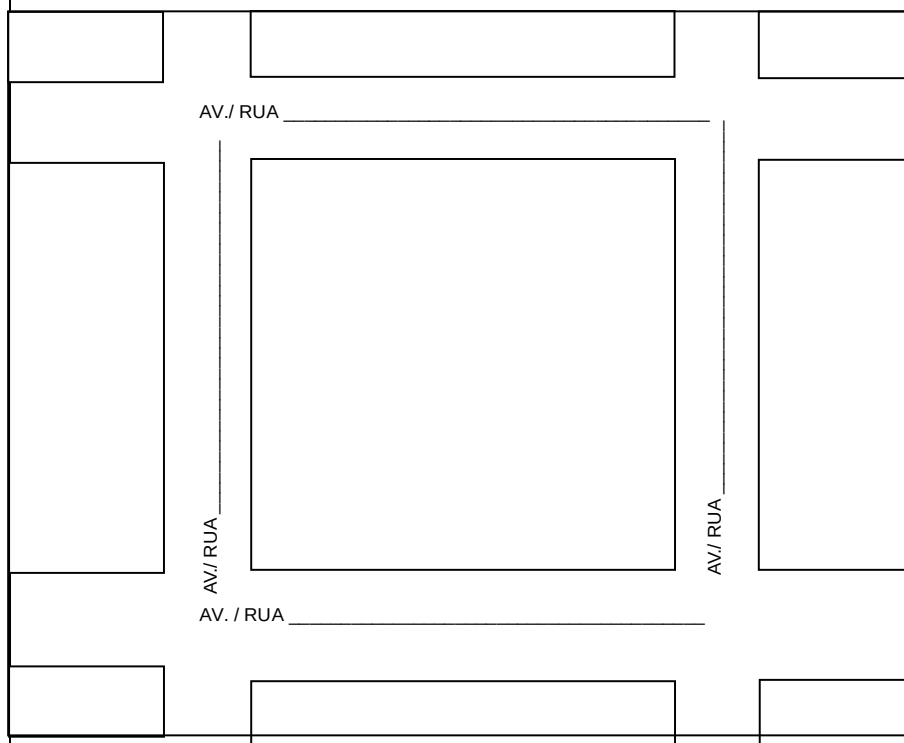
Escala gráfica

Perímetro do Terreno

Área Superficial (Terreno)

Situação da edificação no terreno caracterizado com relação a uma esquina:

LOTE: _____; QUADRA: _____; SETOR: _____.



O imóvel está a _____ metros da AV./ RUA _____.

Obs: A edificação foi construída em data anterior a 25/12/2016, **não apresentando riscos estruturais e não estando localizada em área de risco ou imprópria para edificação**, apta para o respectivo uso.

O beneficiário compromete-se em manter as instalações em conformidade com as normas e legislações específicas.

Caçapava do Sul, _____ de _____ de _____.



PREFEITURA DE
**CAÇAPAVA
DO SUL**



REGISTRO FOTOGRÁFICO DA EDIFICAÇÃO SUJEITA À REGULARIZAÇÃO.

a) Imagem frontal da edificação sujeita à regularização (vista principal).

b) Imagem das fachadas laterais da edificação sujeita à regularização (direita).



PREFEITURA DE
**CAÇAPAVA
DO SUL**



b) Imagem das fachadas laterais da edificação sujeita à regularização (esquerda).

c) Imagem da fachada posterior da edificação sujeita à regularização (fundos).



ANEXO II

MODELO PADRÃO PARA PLANILHA DE ÁREAS

Estabelece a **planilha de áreas padrão** a qual deve fazer parte da Planta de Situação nos projetos e laudos referentes imóveis com construções, a fim de evitar diferenças de áreas constatadas no momento de solicitação de negativas e averbação de áreas construídas na matrícula.

PLANILHA DE ÁREAS PADRÃO

Unidades / Pavimentos	Área de Construção Padrão			Área de Padrão Diferente			Área Total Edificada
	Averbada/ Regular	A Regularizar	Total	Averbada/ Regular	A Regularizar	Total	
Total Geral							
Área Padrão Demolida			m²	Área Padrão Diferente Demolida			m²
Área Superficial do Lote			m²	Taxa de Ocupação			m²
Área computável excedida			m²	Índice de Aproveitamento			m²
Área atingida pelo recuo de ajardinamento			m²	Taxa de Ocupação Excedida			m²
Projeção da área atingida pelo(s) afastamento(s)			m²	Índice de Aproveitamento Excedido			m²
ÁREA QUANTO AO USO DA EDIFICAÇÃO							
Área Residencial			m²	Área Institucional/ Industrial			m²
Área Comercial			m²	Área complementar			m²
ÁREA QUANTO À TIPOLOGIA DA EDIFICAÇÃO							
Edificação em Alvenaria			m²	Edificação em Madeira			m²
Edificação Mista			m²				m²

A planilha de áreas padrão representa o mínimo de informações necessárias para a compreensão das áreas relativas a determinado imóvel assim caracterizadas:

- Área de construção padrão averbada: Área construída identificada na matrícula do Cartório de Registro de Imóveis apresentada;

- Área de construção padrão existente: Área identificada na Planta Cadastral do Levantamento Aerofotogramétrico de 1985 ou no Cadastro Imobiliário Municipal (2007) excluída a

área averbada (cadastro – averbada, quando área identificada pelo cadastro for maior que a averbada);

- Área a regularizar padrão: Área construída fechada, coberta e delimitada por paredes ou elementos equivalentes, excluídas as áreas abertas ou descobertas a serem regularizadas;

- Área a regularizar padrão diferente: Área caracterizadas como acessória sendo coberta (espaços cobertos abertos como pavimento de pilotis, abrigos, sacadas embutidas, alpendres ou similares) e descoberta (espaços de uso na edificação não cobertos como sacadas em balanço, terraços e similares) a serem regularizadas;

- Área Total Edificada: somatório de todas as áreas padrão e padrão diferente do pavimento térreo (construída principal e acessória coberta);

- Taxa de ocupação: Valor resultante da área de projeção da edificação dividida pela área superficial do lote;

- Índice de aproveitamento: Valor resultante da área construída total da edificação (exceto áreas de estacionamento e equipamentos) dividida pela área do lote;

- Área computável excedida: Corresponde à parcela da área construída computável que excede os índices urbanísticos máximos estabelecidos pela legislação municipal;

- Área atingida pelo recuo de ajardinamento: Corresponde à área construída implantada total ou parcialmente dentro do recuo de ajardinamento exigido pela legislação urbanística vigente.

- Projeção da área atingida pelo(s) afastamento(s): Corresponde à projeção horizontal da edificação ou de parte dela implantada em desacordo com os afastamentos mínimos exigidos pela legislação urbanística vigente.

- Nos casos em que houver demolição, deverão ser observadas as normativas específicas aplicáveis, devendo as áreas demolidas ser devidamente informadas na planilha de áreas.

Obs: Quando a área cadastrada ou parte desta constar na Planta Cadastral do Levantamento Aerofotogramétrico de 1985, a sua constituição deve ser observada abaixo da planilha e no Memorial Descritivo.



ANEXO III

MODELO DE DETALHAMENTO DE SISTEMA DE ESGOTO, MEMÓRIA DE CÁLCULO, PLANTAS E SEÇÕES E DECLARAÇÃO DE SISTEMA DE ESGOTO.

1 Caixa de passagem/inspeção

Caixa destinada a permitir a reunião, inspeção e desobstrução de canalizações nas instalações sanitárias domiciliares.

2. Tanque séptico

O tanque ou fossa séptica é uma unidade de tratamento primário de esgoto doméstico na qual são feitas a separação e degradação da matéria sólida contida no esgoto. A NBR 7229/93 recomenda para fossas de câmara única o intervalo entre limpezas de um ano.

2.1. Dimensionamento de fossas de câmara única

Fórmula:

$$Vu = 1000 + N \times (C \times T + K \times Lf)$$

Onde:

Vu = volume útil em litros

N = número de pessoas

C = contribuição de esgotos = NBR 7.229, tabela 1, pg. 4

T = tempo de detenção = NBR 7.229, tabela 2, pg. 5

K = taxa de acumulação de lodo digerido = NBR 7.229, tabela 3, pg. 5

Lf = contribuição de lodo fresco = NBR 7.229, tabela 1, pg. 4

3. Filtro anaeróbico

O filtro anaeróbio consiste em uma caixa com pedra britada que, recebendo o efluente do tanque séptico por sua parte inferior, procede a um tratamento anaeróbio por bactérias aderidas ao meio suporte que são as pedras. O fluxo é de baixo para cima, fato este que proporciona uma eficiência consideravelmente maior.

3.1 Dimensionamento do filtro anaeróbio

Fórmula:

$$Vu = 1,60 \times N \times C \times T$$

Onde:

Vu = volume útil em litros

N = Número de usuários

C = contribuição de despejos em litros/pessoas x dia

T = período de detenção em dias

Volume mínimo = 1,25lts

4. Sumidouro

O sumidouro é um poço sem laje de fundo que permite a penetração do efluente do conjunto séptico no solo. O sumidouro deverá ser construído observando sempre a capacidade de infiltração do solo daquela região e o número de pessoas residentes naquele domicílio. Conforme for a taxa de percolação medida no local o destino final dos efluentes, bem como as dimensões do sumidouro se for o caso, deverão ser alteradas.

4.1. Dimensionamento do sumidouro (forma retangular)

Fórmula:

$$V = N \times C; \quad Su = V / I$$

Onde:

Su = Superfície útil de infiltração em m²

V = Volume de contribuição diária em litros

I = Coeficiente de infiltração

N = Número de moradores por domicílio

C = Consumo por habitante em L/s



PREFEITURA DE
**CAÇAPAVA
DO SUL**



$$V = N \times C;$$
$$Su = V / I;$$

5. Clorador

O sistema consiste no lançamento dos efluentes oriundos do tratamento primário (tanque séptico e filtro anaeróbio) na rede pública de drenagem pluvial. Para tanto, é imprescindível o tratamento complementar dos efluentes e se recomenda a implantação de um clorador entre a saída do filtro anaeróbio e a rede pública de drenagem pluvial.

O clorador ou tanque de desinfecção é um sistema de tratamento químico, com a função de desinfecção do efluente do conjunto tanque/filtro. Tem a finalidade de exterminar as bactérias e os demais organismos patogênicos presentes no esgoto tratado. Uma substância desinfetante (cloro) atua diretamente nestes patogênicos, penetrando em suas células e reagindo com suas enzimas, resultando na morte dos microorganismos.

5.1. Dimensionamento do clorador unifamiliar:

Fórmula:

$$Vu = N \times C / n$$

Onde:

Vu = volume útil em litros

N = Número de usuários

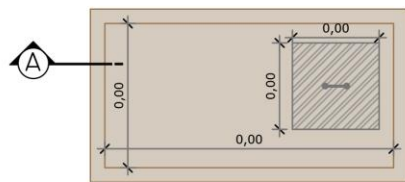
C = contribuição de despejos em litros/pessoas x dia

n = número de ciclos

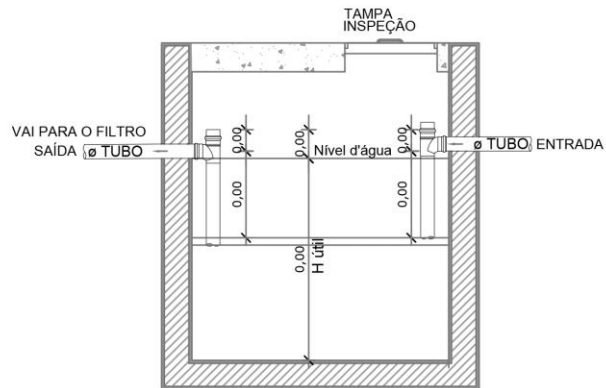
Considera-se a desinfecção com o cloro sódico (pastilhas de cloro). Sendo a única manutenção a ser feita no tanque de desinfecção e a substituição ou reposição do elemento químico destinado a eliminar os organismos patogênicos.



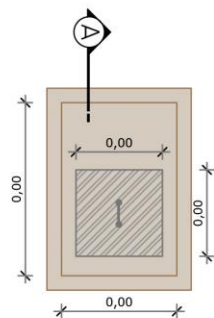
MODELO DE PLANTA E SEÇÕES DE DETALHAMENTO DE SISTEMA DE ESGOTO



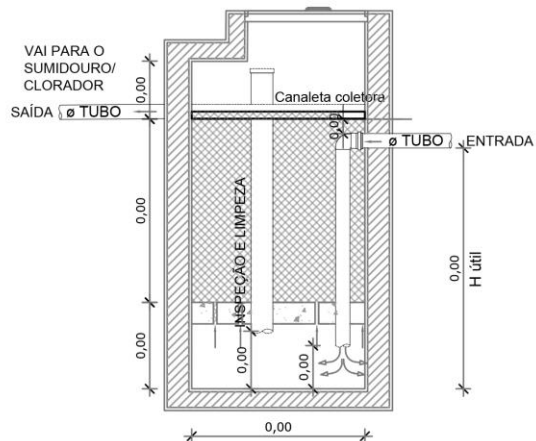
PLANTA BAIXA - FOSSA
ESCALA: 1/25



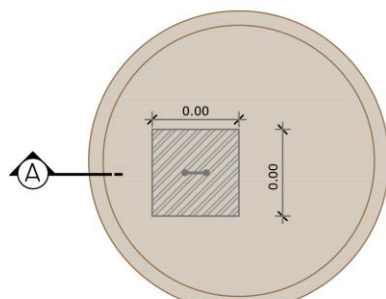
CORTE - FOSSA
ESCALA: 1/25



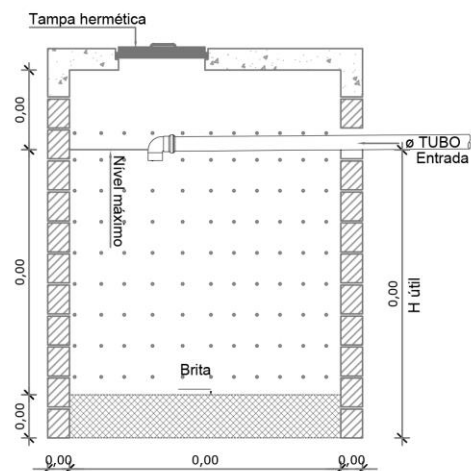
PLANTA BAIXA - FILTRO
ESCALA: 1/25



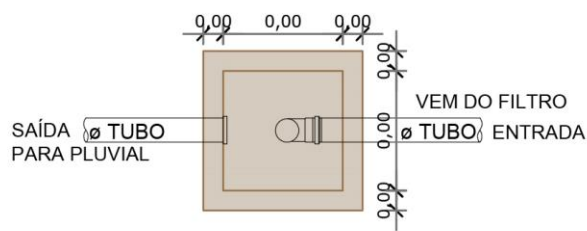
CORTE - FILTRO
ESCALA: 1/25



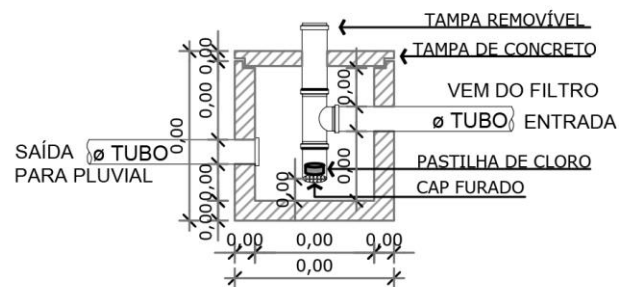
SUMIDOURO
A.i. = 0,00m²
Ø 0,00m
PLANTA BAIXA - SUMIDOURO
ESCALA: 1/25



CORTE - SUMIDOURO
ESCALA: 1/25



PLANTA BAIXA - CLORADOR
ESCALA: 1/25



CORTE - CLORADOR
ESCALA: 1/25

OBSERVAÇÃO: O DETALHAMENTO APRESENTADO ACIMA REFERE-SE A UMA SITUAÇÃO GENÉRICA. PARA A EXECUÇÃO ADEQUADA, É NECESSÁRIO DIMENSIONAR O SISTEMA DE ACORDO COM O NÚMERO DE OCUPANTES E REALIZAR ESTUDO GEOLÓGICO IN LOCO, INCLUINDO, NO MÍNIMO, UM TESTE DE PERCOLAÇÃO, EM CONFORMIDADE COM OS CRITÉRIOS ESTABELECIDOS NA NORMA ABNT NBR 7229/97 E DEMAIS NORMATIVAS VIGENTES, A FIM DE DETERMINAR A REAL CAPACIDADE DE ABSORÇÃO DO TERRENO.



PREFEITURA DE
**CAÇAPAVA
DO SUL**

CAÇAPAVA GEOPARQUE
MUNICÍPIO DA UNESCO



DECLARAÇÃO DE SISTEMA DE ESGOTO EXISTENTE

Nº da Matrícula do imóvel:	
Endereço: _____ S: ____ Q: ____ L: ____	Área total edificada: _____
Responsável Técnico:	
CAU/ CREA:	ART/RRT:

_____, **declara** com relação com relação ao objeto em referência que foi cientificado ao Termo de Compromisso e Ajustamento de Conduta firmado pelo Município de Caçapava do Sul com o Ministério Público em 10/11/2019 e SOB PENA DE RESPONSABILIDADE CIVIL E CRIMINAL informa que as instalações do sistema individual de tratamento de esgotos sanitários estão em funcionamento não apresentando irregularidades na superfície. Na hipótese de apresentar alguma irregularidade com relação às normas e legislações específicas, compromete-se em adequar as instalações em conformidade com o Sistema recomendado no Detalhamento.

Caçapava do Sul, _____ de _____ de _____.

Assinatura do Proprietário

RG/ CPF:



ANEXO IV

TERMO DE COMPROMISSO RELATIVO A APLICAÇÃO DAS NORMAS E LEGISLAÇÕES REFERENTES À ACESSIBILIDADE EM FUNÇÃO DO USO, COM DETALHAMENTO RELATIVO AOS SANITÁRIOS, CIRCULAÇÕES, ESCADARIAS, RAMPAS E PISOS.

Nº da Matrícula do imóvel:	
Endereço: _____ S: ____ Q: ____ L: ____	Área total edificada: _____
Responsável Técnico:	
CAU/ CREA:	ART/RRT:

_____ **DECLARA** por este **TERMO e sob as penas da Lei** que assumo o compromisso de cumprir o que determinam as Legislações Federais e Municipais quanto às condições de acessibilidade previstas na NBR 9050/2020, com relação a implantação de piso tátil, rampas, portas de acesso e sanitários para portadores de necessidades especiais, conforme projeto específico submetido à análise e aprovação da SMPMA, em determinação da Ordem de Serviço 569/2016.

Caçapava do Sul, _____ de _____ de _____.

Assinatura do Proprietário

RG/ CPF:



ANEXO V

DECLARAÇÃO DE ADEQUAÇÃO DE IRREGULARIDADES E RESPEITO AOS PARÂMETROS DO PLANO DIRETOR.

Nº da Matrícula do imóvel:		
Endereço:	S: ____ Q: ____ L: ____	Área total edificada:
Responsável Técnico:		
CAU/ CREA:	ART/RRT:	

Eu, _____ me responsabilizo e me comprometo em adequar qualquer irregularidade que não esteja de acordo com as normas e legislações específicas, e a respeitar os parâmetros estabelecidos pelas normas de prevenção contra incêndio, se responsabilizando por qualquer adequação que se faça necessária quando da liberação das respectivas instalações pelo órgão competente.

Caçapava do Sul, _____ de _____ de _____.

Assinatura do Proprietário

RG/ CPF:



ANEXO VI

DECLARAÇÃO DE ADEQUAÇÃO DE IRREGULARIDADES E RESPEITO AOS PARÂMETROS DO PLANO DIRETOR.

Nº da Matrícula do imóvel:		
Endereço:	S: ____ Q: ____ L: ____	Área total edificada:
Responsável Técnico:		
CAU/ CREA:	ART/RRT:	

Eu, _____ me responsabilizo e me comprometo em adequar qualquer irregularidade que não esteja de acordo com as normas e legislações específicas, e a respeitar os parâmetros estabelecidos pelo Plano Diretor na hipótese de futura intervenção estrutural na área edificada do imóvel.

Caçapava do Sul, _____ de _____ de _____.

Assinatura do Proprietário

RG/ CPF:



ANEXO VII

DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS PELO RESPONSÁVEL TÉCNICO

Eu, _____, profissional responsável técnico, inscrito no **(CREA/CAU)** sob nº _____, na qualidade de autor do(s) documento(s) técnico(s) apresentado(s), **DECLARO**, para os devidos fins, que:

1. **Todas as informações, dados, descrições, laudos, plantas, registros fotográficos e demais elementos técnicos por mim fornecidos são verdadeiros**, correspondem às condições reais da edificação e foram elaborados em conformidade com as normas técnicas aplicáveis;
2. Assumo a **responsabilidade técnica integral** pelo conteúdo apresentado, conforme previsto na legislação profissional vigente (Lei nº 6.496/1977, Resoluções do CONFEA/CREA ou CAU, conforme aplicável);
3. Estou ciente de que a **prestação de informações falsas ou omissões relevantes sujeita** o declarante às sanções administrativas, civis e penais cabíveis, sem prejuízo das demais responsabilidades profissionais;
4. Declaro, ainda, que a documentação apresentada está acompanhada da(s) respectiva(s) **ART/RRT**, devidamente registrada(s) perante o órgão de classe competente.

Caçapava do Sul, _____ de _____ de _____.

Assinatura do Responsável Técnico

RG/ CPF:

CAU/CREA:

Tel./ E-mail:



ANEXO VIII

TERMO DE COMPROMISSO DE ADEQUAÇÃO

O presente Termo de Compromisso de Adequação, integrante desta Lei, destina-se à formalização do compromisso do responsável legal pelo imóvel (proprietário) quanto à execução das obras e adequações necessárias ao atendimento das exigências técnicas formuladas pelo Município, nos termos da legislação municipal vigente.

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Endereço: _____

Inscrição Imobiliária / Matrícula: _____

Área do Lote: _____ m²

Área Construída: _____ m²

Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT): _____

2. IDENTIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL LEGAL

Nome: _____

CPF/CNPJ: _____

Endereço: _____

3. DO OBJETO

O presente Termo tem por objeto o compromisso de execução, pelo responsável legal, das obras e adequações necessárias ao atendimento das exigências técnicas formuladas pela Municipalidade, referentes à edificação acima identificada.

4. DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMISSÁRIO

O responsável legal pelo imóvel compromete-se a:

I – Executar integralmente as obras e adequações exigidas, conforme as determinações técnicas estabelecidas pelo Município;

II – Observar os projetos, prazos e condições aprovados pela Municipalidade;



III – Permitir o acesso de agentes públicos para fins de vistoria e fiscalização, sempre que solicitado;

IV – Manter a edificação em conformidade com a legislação urbanística, edilícia e normas técnicas aplicáveis.

5. DO PRAZO

O prazo para execução das obras será de até 12 (doze) meses, contado da data da assinatura deste Termo, podendo ser prorrogado, excepcionalmente e a critério da Junta Técnica, por até 6 (seis) meses, mediante justificativa formal.

6. DO REGISTRO

Esta declaração deverá ser apresentada com firma reconhecida em cartório.

7. DO DESCUMPRIMENTO

O descumprimento das obrigações assumidas neste Termo sujeitará o compromissário às medidas administrativas e legais cabíveis, sem prejuízo das penalidades previstas na legislação municipal.

8. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Este Termo possui caráter irrevogável e irretratável, produzindo efeitos a partir da data de sua assinatura, vinculando o compromissário e seus sucessores.

Caçapava do Sul, _____ de _____ de _____.

Responsável Legal pelo Imóvel (Proprietário)
CPF:

Responsável Técnico
CAU/CREA:



ANEXO IX

DECLARAÇÃO DE CIÊNCIA QUANTO ÀS CONDIÇÕES DE INDENIZAÇÃO DA ÁREA CONSTRUÍDA

Eu, _____, nacionalidade _____, estado civil _____, profissão _____, portador(a) do CPF nº _____ e RG nº _____, residente e domiciliado(a) à _____, na qualidade de proprietário(a) do imóvel localizado à _____, registrado sob a matrícula nº _____, e inscrito no setor _____, quadra _____ e lote _____.

DECLARO, para os devidos fins, que estou ciente de que o referido imóvel encontra-se em situação de regularização de recuos frontais em via complementar, conforme o Plano Diretor do Município de Caçapava do Sul, não atendendo às dimensões mínimas de largura do logradouro estabelecidas na Lei de Parcelamento do Solo do Município

Declaro, ainda, que estou plenamente ciente de que, em eventual desapropriação destinada ao alargamento da via pública e/ou à implantação de infraestrutura básica, o Município de Caçapava do Sul responderá exclusivamente pela indenização correspondente à **área superficial do lote**, não sendo devida qualquer indenização relativa à **área construída em situação irregular**, estendendo-se esta ciência aos herdeiros e sucessores, a qualquer título.

E, por ser expressão da verdade, firmo a presente declaração, para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

Caçapava do Sul, _____ de _____ de _____.

Assinatura do Proprietário

RG/ CPF:

OBSERVAÇÃO: Esta declaração deverá ser apresentada com firma reconhecida em cartório.



ANEXO X

FÓRMULA DE CÁLCULOS DA COMPENSAÇÃO PECUNIÁRIA A - EDIFICAÇÕES IRREGULARES CONSTRUÍDAS COM ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (IA) SUPERIOR AO PERMITIDO, CONSOANTE PREVISTO NO ART. 14 DA PRESENTE LEI

$$\text{Cea} = (\text{Ace}) \times \text{PT}$$

IA

Cea = Valor em espécie a ser pago, da compensação pecuniária, expresso em moeda corrente;

Ace = Área computável excedida;

PT = Preço do metro quadrado do imóvel onde se situa a edificação, conforme Padrão Construtivo cadastrado para fins de tributação do IPTU.

IA = Índice de aproveitamento local, conforme zoneamento.

ANEXO XI

EDIFICAÇÕES IRREGULARES CONSTRUÍDAS NO RECUO DE AJARDINAMENTO, OU COM TAXA DE OCUPAÇÃO SUPERIOR AO PERMITIDO, CONSOANTE PREVISTO NO ART. 15 DA PRESENTE LEI

$$\text{Ceo} = \text{Arto} \times \text{PE}$$

Ceo = Valor em espécie a ser pago, da compensação pecuniária, expresso em moeda corrente;

Arto = Área atingida pelo recuo de ajardinamento e/ou área excedente da taxa de ocupação;

PE = Preço do metro quadrado da edificação, conforme Zona Fiscal, cadastrada para fins de tributação do IPTU.



ANEXO XII

EDIFICAÇÕES IRREGULARES EM DESACORDO COM OS AFASTAMENTOS LATERAIS, FRONTAIS E DE FUNDOS, CONSOANTE PREVISTO NO ART. 16 DA PRESENTE LEI

$$\text{Cer} = \text{Paa} \times (\text{PT} + \text{PE})$$

Cer = Valor em espécie a ser pago, da compensação pecuniária, expresso em moeda corrente;

Paa = Projeção da área atingida pelo afastamento;

PE = Preço do metro quadrado da edificação, conforme Zona Fiscal, cadastrada para fins de tributação do IPTU.

PT = Preço do metro quadrado do imóvel onde se situa a edificação, conforme Padrão Construtivo cadastrado para fins de tributação do IPTU.