



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE CARAGUATATUBA

Secretaria Municipal de Urbanismo
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

1 Ata da Reunião Extraordinária do Conselho Municipal de
2 Desenvolvimento Urbano, de 06/03/2020, de acordo com a Lei
3 Municipal nº 1.175/05.

4

5 Aos seis dias do mês de março de dois mil e vinte às 9h00, reuniram-se na sala
6 de reuniões da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Agricultura e Pesca os
7 Membros do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano representantes do
8 Poder Público e da Sociedade Civil, conforme Decreto nº 1.212, de 10 de
9 fevereiro de 2020, conforme seguem abaixo assinados. A reunião teve início com
10 a fala do Presidente do CMDU Wilber Schmidt Cardozo agradecendo a presença
11 dos conselheiros e lembrando das regras do regimento interno para o caso da
12 presença, ao mesmo tempo, do membro titular e suplente representando o
13 mesmo órgão. Deu-se início a reunião apresentando a pauta do dia: continuação
14 da apresentação dos trabalhos do Grupo Gestor do Plano Diretor – GGPD
15 referente à revisão em razão da alteração do ZEE/LN: com a fala o Sr. Ronaldo
16 Cheberle, membro suplente representante da Secretaria Municipal de Meio
17 Ambiente e Coordenador Geral dos trabalhos do Grupo do GGPD, conforme
18 Decreto nº 1148/20 que retomou a apresentação a partir do Massaguaçu. No final
19 do loteamento Jardim do Sol, a pedido da SEURB, foi alterada a zona de ZMV-6
20 para ZRV-4 para homogeneizar o zoneamento no local. Para a Orla da Praia do
21 Massaguaçu foi feita a unificação para ZCV-turística, por solicitação da SMAAP a
22 fim de direcionar para o desenvolvimento turístico no local, com restrições de uso
23 impedindo atividades incompatíveis com turismo, tais como serralheria,
24 borracharia, oficinas mecânicas e afins, conforme vocação do local já detectada
25 em 2003 quando da elaboração do Projeto Orla; o único trecho não incluído foi
26 em frente ao loteamento Costa Nova por estar com a ocupação residencial já
27 definida. Nos loteamentos Park Imperial e Jardim Imperial houve a adequação de
28 ZER e ZPP às manchas do ZEE/LN para viabilizar a implantação do restante do
29 loteamento Jardim Imperial aprovado pelo Decreto nº 70/82. O Presidente do
30 CMDU Wilber mais uma vez destaca a necessidade de licenciamento ambiental.
31 Nos loteamentos Morada do Mar, Jardim Caraguatatuba e Portal Patrimonium
32 houve adequação à tipologia de uso na área e adequação às manchas do ZEE/LN

Alina
[Handwritten signatures and initials]



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE CARAGUATATUBA

Secretaria Municipal de Urbanismo
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

33 como ZER, assim diminuindo a demanda por infraestrutura. Na região do Getuba
34 houve adequação de mancha da ZEIS para incluir todas as unidades residenciais
35 pertencentes ao Residencial Getuba. Em parte do Massaguaçu e Altos do
36 Getuba, Z4 pelo ZEE/LN, alterou de ZEU para ZER para homogeneizar o
37 loteamento e viabilizar o empreendimento Alphaville, solicitado através de
38 requerimento pelo P.A. 8214/18. No Jardim Santa Rosa, parte em Z2 e Z4 do
39 ZEE/LN as zonas foram alteradas de ZTE/ZGE/ZPP para ZEIS em áreas
40 passíveis de ocupação para regularização fundiária e ZAR, Morro do Chocolate,
41 para remoção das famílias, por solicitação da SMAAP e Habitação em razão do
42 I.C. 97/2011. O Sr. Alexandre Stringari, membro suplente representante da ACE,
43 questiona porque não classificou como ZPP ao invés de ZAR no Morro do
44 Chocolate. O Sr. Ronaldo explica que o local já é classificado como área de risco
45 pelo IPT e a Defesa Civil, e a Sra. Camila Budal, membro titular representante
46 titular da Secretaria da Habitação, completa que foram realizadas vistorias em
47 conjunto no local confirmando a situação de risco. Na Olaria e Casa Branca foi
48 classificada como ZE em Z3 do ZEE/LN, adequação da ZEIS e ampliação da
49 ZAR. Na região do Canta Galo onde há congelamento da área por decisão
50 judicial, por solicitação da SMAAP e Habitação a fim de promover a regularização
51 fundiária e APP de 15m, foi alterada a ZEIS/ZGE para ZGE e ZPP. O Presidente
52 do CMDU Wilber esclarece que há fiscalização conjunta frequente e intensa no
53 local para coibir novas ocupações. A Sra. Camila completa que várias reuniões
54 aconteceram com a promotoria e que as famílias que serão removidas
55 preferencialmente deverão ser realocadas para o mesmo bairro. No loteamento
56 Cidade Jardim, à esquerda, foi alterado de ZEIS para ZER até o limite dos lotes e
57 cota 40 do IGC. Atrás da Madeireira Getuba a zona de área de risco foi ampliada.
58 No Jardim Casa Branca, Recanto Sandra e Praia Brava houve redução da ZER
59 até a Rua Jacarandá na Praia Brava e na área entre a praia e o Rec. Sandra teve
60 solicitação por P.A. 39.086/18 de ajuste da ZER. O Dr. Paulo Spinelli, membro
61 titular representante da Secretaria de Assuntos Jurídicos alerta que o município
62 move ação para cobrança de IPTU no Recanto Sandra onde está sendo
63 classificado como ZPP e que isso poderá gerar conflito. O Sr. Ronaldo
64 encaminhará a questão para avaliação do GGPD. No Morro da Praia Brava houve

Alina



65 alteração de ZTE para ZMV-1 através de solicitação por P.A. 12.529/19 com o
66 objetivo de implantar projeto voltado à hospedagem sendo área sem restrições
67 conforme Lei Federal nº 12.651/12 e que a via de acesso ao local é de utilidade
68 pública, todo o restante da área é APP e somente no topo não tem inclinação, é
69 área plana e incide cobrança de IPTU. O Dr. Paulo Spinelli lembra que toda
70 alteração de zoneamento deve levar em consideração a questão tributária. Na
71 região central a Rua Avelino Ferreira teve o zoneamento alterado para ZMV-1 a
72 fim de atender solicitação de moradores do bairro para compatibilização de
73 comércios locais. Na Rua Irmã São Francisco Z5OD/ZEE-LN houve correção da
74 ZPP para 15m em razão da existência de ocupações consolidadas e ter projeto
75 para REURB. No Rio do Ouro houve alteração de ZGE para ZEIS com correção
76 da ZPP para 15m por solicitação da SMAAP e Habitação em razão de questões
77 judiciais e tratativas para regularização fundiária. Na área atrás do Supermercado
78 Shibata no Jardim Jaqueira foi alterado de ZEIS para ZMV-5 por se tratar de vazio
79 urbano e não ter característica de ZEIS, ficando destinada para novos projetos
80 com implantação de infraestrutura a cargo do empreendedor. No Jaraguazinho
81 houve alteração de ZGE para ZEIS por solicitação através de P.A. 6868/19, além
82 de ser interesse da administração pública a implantação de projeto habitacional;
83 em outra área do Jaraguazinho onde há criação de equinos foi classificada como
84 ZAP3 (atividade agropecuária) em Z2/ZEE. Nos vazios localizados entre o Tinga e
85 o Jardim Gaivotas foi alterado de ZEIS para ZMV-6, ficando destinada para novos
86 projetos com implantação de infraestrutura e drenagem a cargo do
87 empreendedor. Na área nos fundos do Tinga, por solicitação do Diretor de
88 Agricultura da Secretaria de Meio Ambiente, Agricultura e Pesca Sr. Ailton, houve
89 necessidade de alteração de ZEU para ZAP2 e ZAP3. Na área da Fazenda
90 Poiares, através de solicitação por P.A. 22.731/19 com o intuito de construir um
91 hospital particular, foi alterado de ZEU para ZSU e ZE no entorno da área. O Sr.
92 Ronaldo solicita que o Dr. Paulo Spinelli faça o encaminhamento ao GGPD
93 referente às questões de IPTU em áreas classificadas como ZAP. O Sr. Paulo
94 Luiz Capucho M. Barbosa representante da OAB destaca que as mudanças que a
95 administração pública faz no zoneamento implicam em cobrança de IPTU. O Sr.
96 Ronaldo entende que se há incidência de imposto é direito do proprietário exigir o

[Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page, including names like 'Ailton', 'Paulo', and 'Ronaldo'.]



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE CARAGUATATUBA

Secretaria Municipal de Urbanismo
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

97 zoneamento da área e assim foi finalizada a apresentação às 10h20 e o
98 Presidente do CMDU Wilber relembra da próxima reunião extraordinária para dar
99 continuidade na apresentação do GGPD. A Sra. Maria Herbene e o Sr. Pedro
100 Hirochi, membros do CRECI justificaram a ausência na reunião, pois não estariam
101 na cidade. Assim, às 10h25 o Presidente Wilber deu por encerrada a reunião.
102 Nada mais havendo a tratar, encerro a presente ata lavrada por Valéria Paula
103 Pelogia Cardozo, que após lida e achada conforme, segue assinada por todos os
104 membros do Conselho. Caraguatatuba, 06 de março de 2020.

105
106 Wilber Schmidt Cardozo

107 Valéria Paula Pelogia Cardozo

108 Marcel Luiz Giorgeti Santos

109 Ronaldo Cheberle

110 Lais de Nadai Teixeira

111 Paulo Rogério Spinelli

112 Marco Antonio Gomes de Oliveira

113 Jéssica Gaspar Rosalini

114 João Paulo Galdeano

115 César Dolfini Machado

116 Camila Priscila Budal

117 Islando Ramos Pessoa

118 Daniel Dias Pires

119 Alexandre Marçal Stringari

120 Sérgio Augusto Garcia

121 Nilton de Oliveira e Silva

122 Delvan Antunes Nascimento

123 Aline Marques Analha

124 Paulo Luiz Capucho M. Barbosa

125 Adenilza da Silva Soares

126 Robson Alves Martin

127 Mayra Claro Martos

128 William Martins da Silva