



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE CARAGUATATUBA

Secretaria Municipal de Urbanismo
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

1 Ata da Reunião Ordinária do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, de
2 24/03/2023, de acordo com a Lei Municipal nº 1.175/05.

3

4 Ao vigésimo quarto dia do mês de março de dois mil e vinte e três às 9h00, os membros do
5 CMDU se reuniram na sala Monteiro Lobato na Secretaria Municipal de Educação. A
6 reunião teve início com a fala do Presidente do CMDU Wilber Schmidt Cardozo
7 comunicando aos conselheiros sobre o Decreto 1.736/2023 que alterou o membro titular e
8 respectivo suplente representante da Sociedade Civil, conforme Processo 28.679/2022,
9 vacância de representante, passando a fazer parte o Sr. Eric Duarte Rocha como titular e o
10 Sr. Carlos Gonçalves de Alcântara como suplente, que tomam posse na data de hoje.
11 Comunica também que a Secretaria de Governo encaminhou e-mail com a justificativa da
12 ausência de seus representantes, a Secretaria de Habitação alterou o membro suplente
13 sendo a Sra. Ana Caroline Vasconcelos Soares e a OAB indicou como novo membro
14 suplente a Dra. Ágatha Arruda Assumpção. Deu-se início a reunião com a leitura da pauta
15 do dia: projeto de lei para Condomínio de Lotes. O texto foi discutido até o Artigo 11 e após
16 debate pelos conselheiros, às 11h00 deu-se por encerrada a reunião. Nada mais havendo a
17 tratar, encerro a presente ata lavrada por Valéria Pelógia Cardozo, que após lida e achada
18 conforme, segue assinada por todos os membros presentes do Conselho. Caraguatatuba,
19 24 de março de 2023.

20

21 Wilber Schmidt Cardozo

22 Valéria Pelógia Cardozo

23 Douglas Santos

24 Jessica Gaspar Rosalini

25 José Rodolfo de Oliveira

26 Gilson de Souza Cassiano

27 Aline Marques Anilha

28 Ágatha Arruda Assumpção

29 Valmir de Moraes

30 William Martins da Silva

31 Manoel Luiz Ferreira

32 Eric Duarte Rocha

33 Carlos Gonçalves de Alcântara



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE CARAGUATATUBA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

LEI Nº _____, DE ____ DE _____ DE 20__.

Dispõe sobre a aprovação e implantação de Condomínios de Lotes no Município de Caraguatatuba e dá outras providências.

JOSÉ PEREIRA DE AGUILAR JÚNIOR, Prefeito do Município da Estância Balneária de Caraguatatuba, no uso das atribuições legais que lhes são conferidas, **FAZ SABER** que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES E DEFINIÇÕES

Art. 1º. Esta lei estabelece normas fundamentadas no Plano Diretor Municipal de Caraguatatuba, notadamente no que diz respeito ao uso e ocupação do solo, e no Código Municipal de Edificações, para aprovação e implantação de condomínios de lotes, localizados em todo o território deste Município, observadas as disposições legais federais e estaduais pertinentes.

Parágrafo único. Para efeitos desta lei, considera-se como Condomínio de Lotes a divisão de gleba ou lote em frações ideais, correspondentes a unidades autônomas destinadas à edificação e áreas de uso comum dos condôminos, que não implique na abertura de logradouros públicos, nem na modificação ou ampliação dos já existentes, podendo haver abertura de vias internas de domínio privado.

Seção I DAS DEFINIÇÕES

Art. 2º. Para fins de aplicação desta lei, consideram-se as definições, os conceitos e os princípios constantes do Plano Diretor e do Código Municipal de Edificações, além das que seguem:

I - CONDOMÍNIO DE LOTES: São os condomínios formados por unidades autônomas que correspondem à porção de terreno resultante do fracionamento da gleba ou lote sob a forma da Lei Federal nº 4.591/1.964 e do Decreto-Lei nº 271/1.967 e não a edificação sobre estes;



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE CARAGUATATUBA
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

II - CTA: Comissão Técnica de Análises;

III - FAIXA DE ROLAMENTO: Faixa destinada exclusivamente ao tráfego de veículos;

IV - FAIXA NÃO EDIFICÁVEL (*non aedificandi*): Faixa do terreno onde não é permitida qualquer edificação;

V - FRAÇÃO COMUM: Área de uso e propriedade comum dos condôminos como o sistema viário interno, áreas administrativas e áreas de recreação não caracterizadas como frações privativas;

VI - FRAÇÃO IDEAL/UNIDADE AUTÔNOMA: Fração expressa de forma decimal ou ordinária que representa a parte privativa do terreno e área de uso comum atribuída à unidade autônoma, sendo parte inseparável desta. Baseada na Definição da NBR 12.721, de 2006;

VII - FRAÇÃO PRIVATIVA/LOTE/ÁREA PRIVATIVA: Área de propriedade individual dentro de condomínio, devidamente identificada e destinada ao uso privativo;

VIII - GLEBA: Área de terra que não foi objeto de parcelamento urbano mediante loteamento;

IX - INFRAESTRUTURA BÁSICA: Equipamentos urbanos de drenagem, energia elétrica, sistemas de esgotamento e abastecimento de água e vias de circulação;

X - QUADRA: Área resultante de projeto urbanístico cercado por vias de circulação interna;

XI - TESTADA: Dimensão frontal do lote voltada para via de circulação interna ou pública;

XII - VIAS DE CIRCULAÇÃO INTERNA: Área destinada ao sistema de circulação de veículos e pedestres dentro do condomínio.

Seção II
DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES

Art. 3º. Esta Lei tem como objetivos:

I - Orientar o projeto e a execução de condomínios de lotes;

II - Evitar a implantação de condomínios de lotes em áreas desprovidas de condições para desempenho de atividades urbanas;



III - Assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da coletividade nos processos de implantação de condomínios de lotes.

Art. 4º. Os condomínios cujas frações ideais correspondem às unidades autônomas edificadas - condomínio edifício - seguirão os dispositivos previstos no Plano Diretor Municipal, Código de Edificações e demais legislações pertinentes vigentes.

Seção III

DAS RESTRIÇÕES E REQUISITOS PARA IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIOS DE LOTES

SUBSEÇÃO I

DOS REQUISITOS PARA IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIOS DE LOTES

Art. 5º. Não será permitida a instalação de condomínios de lotes:

I - Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas; **DRENAGEM – DOUGLAS SMAAP**

II - Em áreas com deposição de substâncias tóxicas ou nocivas à vida animal e vegetal;

III - Em terrenos, com declividade igual ou superior a ~~30~~ **25%** (~~trinta~~ **vinte e cinco** por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - Em terrenos em que as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - Nas áreas em que a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VI – **Quando totalmente inseridos** em áreas de preservação permanente e/ou área pública;

VII - Que resultar em unidade autônoma com área privativa inferior à mínima prevista para os lotes conforme o disposto no Plano Diretor Municipal;

VIII - Em área com embargo judicial **e/ou administrativo**, ~~salvo se houver decisão em contrário;~~
e,

IX – Em área de risco, conforme o definido nos estudos do Instituto de Pesquisas Tecnológicas (IPT) e/ou estabelecido pela Defesa Civil do Município **e/ou legislações pertinentes.**



Parágrafo único. Ao longo das faixas de domínio público das rodovias e das faixas sob linhas de alta tensão será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado.

Art. 6º. Não serão admitidos condomínios em lotes ou glebas com acesso por servidão de passagem, ou cujo acesso para logradouro público não atenda as dimensões mínimas estabelecidas para testada no Plano Diretor.

Art. 7º. Para aprovação do projeto de condomínio de lotes, as legislações ambientais deverão ser respeitadas nas esferas federal, estadual e municipal.

Parágrafo único. Para aprovação do projeto, deverá ser apresentada a Licença **ou Autorização Ambiental aplicável** de Instalação do Empreendimento emitida pelo órgão licenciador **competente**.

Art. 8º. Uma vez que o fracionamento da gleba ou lote original em unidades autônomas se dará sob a forma da Lei Federal nº 4.591/1.964 e do Decreto-Lei nº 271/1.967, a propriedade das vias de circulação interna e das instalações de uso coletivo não passará ao Município, ao contrário, permanece como propriedade dos condôminos, ficando sob sua responsabilidade a conservação, **sinalização** e manutenção das mesmas.

Parágrafo único. Será garantido o acesso das concessionárias de serviços públicos aos medidores de controle do abastecimento de água, energia elétrica, gás e demais serviços que possam existir no empreendimento que deverão ser organizados de forma individualizada por unidade autônoma, salvo especificação da própria concessionária de serviço público.

Art. 9º. Os direitos e deveres dos condôminos serão regulados pela Convenção Condominial, que também disciplinará as limitações edilícias e de uso do solo relacionadas com cada unidade, observado o Plano Diretor do Município, o Código Municipal de Edificações e demais dispositivos legais aplicáveis.

Art. 10. Os requisitos para a configuração dos condomínios de lotes, nos quais não haja prévia construção de edifícios sobre as áreas privativas das unidades autônomas são:

I - Que o empreendimento seja projetado nos moldes da Lei Federal nº 4.591/1.964, com as alterações constantes do Código Civil vigente, onde cada lote será considerado como área privativa da unidade autônoma, em que a cada unidade autônoma será atribuída uma fração ideal de gleba, equipamentos e edificações de uso comum;
