



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 28/04/2023, de acordo com a Lei Municipal nº 1.175/05.

3

4 Ao vigésimo oitavo dia do mês de abril 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. Deu-se
6 início a reunião com a leitura da pauta do dia: continuação das discussões sobre o projeto
7 de lei para Condomínio de Lotes. A SMAAP justificou a ausência do representante Douglas
8 por estar de licença médica, mas o mesmo enviou por e-mail as sugestões de texto
9 referentes à questão da drenagem de águas pluviais conforme documento que segue em
10 anexo à esta ata. O texto foi discutido a partir do Artigo 11 até o Artigo 23 e após debate
11 pelos conselheiros, às 10h45 deu-se por encerrada a reunião. Nada mais havendo a tratar,
12 encerro a presente ata lavrada por Valéria Pelogia Cardozo, que após lida e achada
13 conforme, segue assinada por todos os membros presentes do Conselho. Caraguatatuba,
14 28 de abril de 2023.

15

16 Wilber Schmidt Cardozo

17 Valéria Pelogia Cardozo

18 Ronaldo Cheberle

19 Renildo Vidal da Silva

20 Marco Antonio Gomes de Oliveira

21 Jessica Gaspar Rosalini

22 Camila Priscila Kazi Borges Budal

23 Ana Caroline Vasconcelos Soares

24 Alexandre Marçal Stringari

25 Aline Marques Anilha

26 Pedro Hirochi Toyota

27 Renata Jussara Borges Ramos

28 Halan Deivis Valente

29 Ágatha Arruda Assumpção

Valeria Pelogia

De: DOUGLAS SANTOS [douglas.santos@caraguatatuba.sp.gov.br]
Enviado em: quinta-feira, 27 de abril de 2023 14:07
Para: cmdu urbanismo
Cc: rch oceano
Assunto: Complementação à Minuta da Lei dos Condomínios de Lotes

Conforme havia sido combinado na reunião anterior e considerando que não poderei estar na reunião de amanhã, seguem as sugestões de texto referentes à questão da Drenagem de águas pluviais:

(...)

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

~~I - Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;~~

I - Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, conforme avaliação ambiental a ser realizada pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Agricultura e Pesca, sendo facultado ao empreendedor apresentar solução técnica que garanta o escoamento das águas pluviais até o corpo receptor final, bem como a comprovação de que o empreendimento não irá prejudicar a drenagem de águas pluviais do entorno, ficando o empreendedor responsável por executar as respectivas obras às suas expensas, ainda que sejam em área externa ao empreendimento, após aprovação dos setores responsáveis da Prefeitura Municipal.

At. te,



DOUGLAS SANTOS

Enc. Projetos

Secretaria de Meio Ambiente, Agricultura e Pesca

(12) 3897-2530





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;



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

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 edilício - 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;~~ **Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, conforme avaliação ambiental a ser realizada pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Agricultura e Pesca, sendo facultado ao empreendedor apresentar solução técnica que garanta o escoamento das águas pluviais até o corpo receptor final, bem como a comprovação de que o empreendimento não irá prejudicar a drenagem de águas pluviais do entorno, ficando o empreendedor responsável por executar as respectivas obras às suas expensas, ainda que sejam em área externa ao empreendimento, após aprovação dos setores responsáveis da Prefeitura Municipal.**

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;



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE CARAGUATATUBA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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.



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE CARAGUATATUBA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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;

II - Que haja uma Convenção detalhada de Condomínio, contendo as limitações edilícias e de uso individual e coletivo do solo, elaborada para resguardar a paz jurídica entre os condôminos, sempre atendendo os parâmetros mínimos contidos na legislação municipal.

Art. 11. Após a aprovação do empreendimento junto à Prefeitura Municipal, o empreendedor deverá apresentar ao Cartório de Registro de Imóveis, no mínimo, os seguintes documentos:

I - Requerimento solicitando o registro da instituição condominial.

II - Projeto devidamente aprovado pelo Município, contendo cópia da presente lei municipal e o que segue:

a) Memorial descritivo informando todas as particularidades do empreendimento;

b) Quadro NBR 12.721/2.006;

c) Cronograma de execução das obras de infraestrutura.

III - Convenção do condomínio.

IV - Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) e/ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do responsável pelo projeto.

V - Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) e/ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do responsável técnico pela execução.

Art. 12. No ato do registro da incorporação imobiliária para a consecução do condomínio de lotes, a documentação a ser exigida pelo Registrador Imobiliário será a constante da Lei Federal nº 4.591/1.964 e suas alterações, se houver.



Art. 13. Para efeitos tributários, cada unidade autônoma/fração ideal mencionada no registro do condomínio constituirá unidade isolada, contribuindo, o proprietário, diretamente com as importâncias relativas aos tributos federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos ou instrumentos de cobrança.

Parágrafo único. Os tributos relativos a cada unidade autônoma de uso privativo ou coletivo serão lançados após o registro do empreendimento junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 14. Para ser aprovado pela Municipalidade, o projeto do condomínio de lotes deverá, primeiro, submeter-se à viabilidade e diretrizes estabelecidas pelo Município no que tange aos aspectos urbanísticos, ambientais e demais legislações pertinentes em vigor.

Art. 15. Uma vez concluído o empreendimento, devidamente registrado no Cartório Imobiliário e constituído legalmente o condomínio de lotes, os serviços de instalação, manutenção, conservação e sinalização das vias internas, recolhimento de lixo, pintura de meio-fio, rede de energia elétrica e iluminação, rede de água e esgoto local com tratamento e demais serviços congêneres deverão ser efetuados pelo próprio condomínio.

Subseção II

DOS PARÂMETROS CONSTRUTIVOS E RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS

Art. 16. Os Condomínios de lotes somente poderão ser implantados quando:

I - O perímetro de fechamento dos condomínios não interromper o prolongamento das vias públicas, atendendo-se às diretrizes viárias para o local;

II - O imóvel possuir testada para a via pública servida de infraestrutura e/ou adequação às expensas do empreendedor, mediante aprovação dos órgãos competentes;

III - Na área onde se pretende empreender, caso exista Área de Preservação Permanente - APP, qualquer intervenção, mesmo nos casos de utilidade pública, só poderá ocorrer em conformidade com a legislação em vigor relativas à área de preservação permanente e mediante o devido processo de licenciamento ambiental junto aos órgãos ambientais competentes esta deverá ser margeada por via pública, obrigatoriamente.



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE CARAGUATATUBA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Art. 17. O acesso ao Condomínio de lotes deve ser projetado com recuo adequado para as manobras de acesso dos veículos, conforme a legislação específica.

Art. 18. As unidades autônomas terão área mínima privativa conforme a área mínima do lote estabelecido para a Zona, conforme o Plano Diretor, e, ~~pele menos uma das testadas não poderá ter dimensões menores que~~ **10 (dez metros)**.

Art. 19. As quadras internas do condomínio de lotes poderão variar suas dimensões de acordo com o projeto aprovado pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.

Art. 20. As construções a serem erguidas nas unidades autônomas deverão ser objeto de aprovação específica junto à Prefeitura Municipal e deverão atender ao disposto no Plano Diretor, no Código Municipal de Edificações e ao estabelecido na convenção condominial, **esta última, em respeito aos limites da legislação.**

Art. 21. As áreas de recreação serão de uso exclusivo do Condomínio, perfazendo um mínimo de 5% (cinco por cento) da área privativa de lotes do empreendimento.

Parágrafo único. As áreas de preservação permanente não poderão incidir sobre a fração privativa/lote/área privativa.

Art. 22. As vias de circulação interna do condomínio não receberão tráfego intenso e atenderão apenas o fluxo interno, **cujo dimensionamento das vias deverá atender à legislação específica e ser submetida à análise e aprovação da secretaria municipal de mobilidade urbana e proteção ao cidadão.**

~~**Parágrafo único.** O dimensionamento das vias internas deve ser de no mínimo 11 (onze) metros, sendo 6 (seis) metros de faixa de rolamento e 2,5 (dois vírgula cinco) metros para cada passeio lateral, mantendo uma faixa deste permeável.~~

Art. 23. Nos projetos de condomínios de lotes deverá ser integrada ao Patrimônio Público Municipal a Área Institucional para inserção de equipamentos comunitários, obrigatoriamente reservada e correspondente a, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área útil onde será construído o condomínio, ou, em suas adjacências, **a critério e aceitação da administração municipal.**

Parágrafo único. Para cada divisa do condomínio que confrontar com via externa será garantido permeabilidade visual, sendo que o vão permeável deverá conter material, tais