



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 02/06/2023, de acordo com a Lei Municipal nº 1.175/05.

3

4 Ao segundo dia do mês de junho de dois mil e vinte e três às 9h00, os membros do CMDU se
5 reuniram na sala Monteiro Lobato na Secretaria Municipal de Educação. Deu-se início a reunião com
6 a leitura da pauta do dia: Processo 203/2023 e Processo 18.088/2023, ambos de estudo de
7 viabilidade da construção. O Processo 203/2023 é referente ao estudo de viabilidade para ampliação
8 e reforma de um imóvel na Rua São Benedito, no Centro, para passar de uso residencial para uso
9 comercial, permitido no local, e que já ocupa 100% da área do lote. Considerando que os imóveis do
10 entorno são todos comerciais, sem recuos laterais e até de mesmo de frente, conforme apresentação
11 anexa preparada pelo requerente, e após debate pelos conselheiros ficou decidido que a deliberação
12 seria adiada para que os conselheiros pudessem passar pelo local e avaliar melhor o pedido. O
13 Processo 18.088/2023 referente ao estudo de viabilidade para construção na Travessa Julio Cesar
14 Ferreira (fundos) no Bairro Tinga, em imóvel encravado nos fundos de outros dois imóveis com
15 apenas 80,00m² de terreno conforme documentos apresentados, esclarecendo que a construção
16 existia há muitos anos, podendo ser avistada nas imagens "Ortofoto do ano 2000" até as imagens
17 "Ortofoto do ano 2019" disponíveis no SIGGEO. Após debate pelos conselheiros, concluíram pelo
18 caráter social do pedido e também que a construção terá ventilação e iluminação naturais, foi
19 deliberado favorável por unanimidade. Às 10h00 deu-se por encerrada a reunião. Nada mais havendo
20 a tratar, encerro a presente ata lavrada por Valéria Pelogia Cardozo, que após lida e achada
21 conforme, segue assinada por todos os membros presentes do Conselho. Caraguatatuba, 02 de
22 junho de 2023.

23

24 Wilber Schmidt Cardozo

25 Valéria Pelogia Cardozo

26 Douglas Santos

27 Renildo Vidal da Silva

28 Igor de Almeida Oliveira

29 Jessica Gaspar Rosalini

30 José Rodolfo de Oliveira

31 Gilson de Souza Cassiano

32 Sergio Augusto Garcia

33 Aline Marques Analha

34 Halan Devis Valente

35 Valmir de Moraes

36 William Martins da Silva

37 Mayra Claro Martos

38 Carlos Gonçalves de Alcântara

SOLICITAÇÃO DE ANÁLISE CMDU

Venho por meio deste solicitar a análise do processo sob nº 203/23 o qual sou responsável técnico. O presente processo é uma reforma e ampliação de um prédio residencial para um prédio comercial, o qual foi regularizado no ano de 2022 através do processo de regularização número 32.317/22 com um o total de 286,16 m² construído com coeficiente de aproveitamento em 1,31 e taxa de ocupação 100%, a presente reforma em ampliação está atendendo os recuos onde é possível ser aplicado nos fundos, frente e parte da lateral, porém o coeficiente de aproveitamento está excedido no valor de 1,56 em desacordo com o plano diretor atual Lei 73/18 que estabelece coeficiente de aproveitamento 1, sendo que o mesmo já encontrava excedido conforme explanado acima, vale ressaltar que os imóveis em torno da edificação conforme fotos anexas estão na mesma característica conforme apresentado no presente processo de reforma e ampliação, visando a melhor utilização para a parte de comércio a serem implantado no município.



A equina em que o imóvel está situado está totalmente ocupado da frente aos fundos ocupando praticamente 100% dos seus terrenos no térreo e superior, no caso do presente imóvel a ser aprovado ocupará somente o térreo conforme já regularizado e terá o recuo frontal na parte superior, conforme proposto na reforma apresentada a qual não impactaria a vizinhança com o seu deferimento devido os imóveis na vizinhança ser de mesmas características.

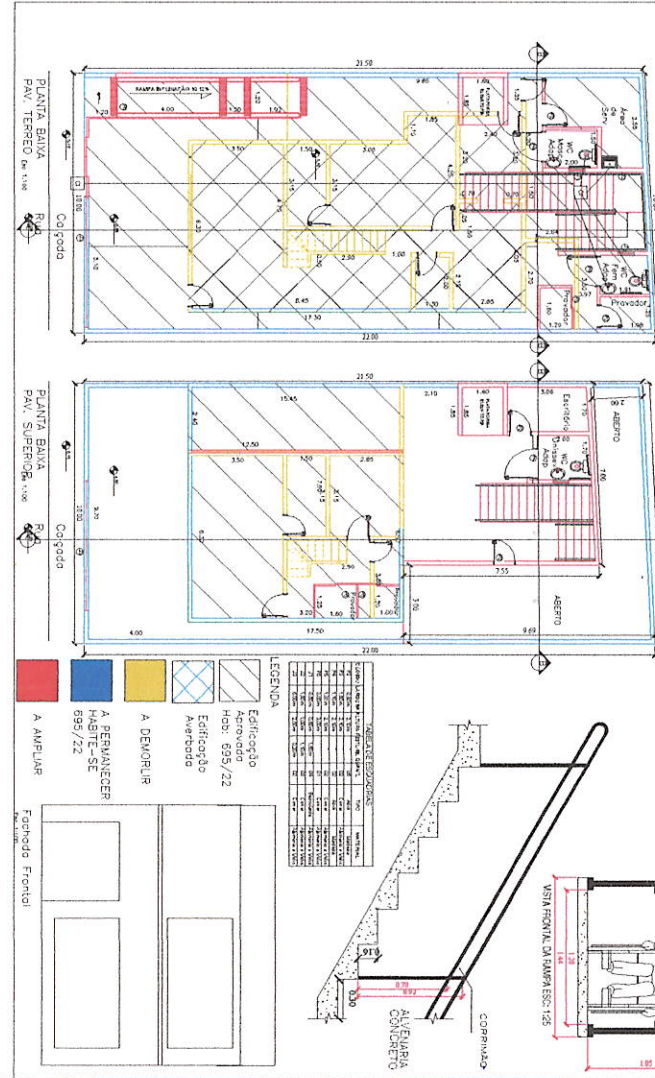
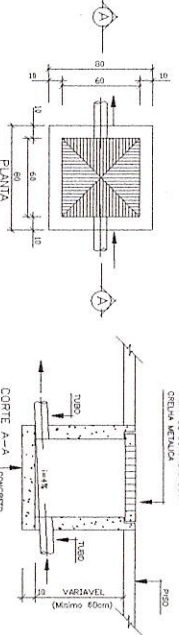
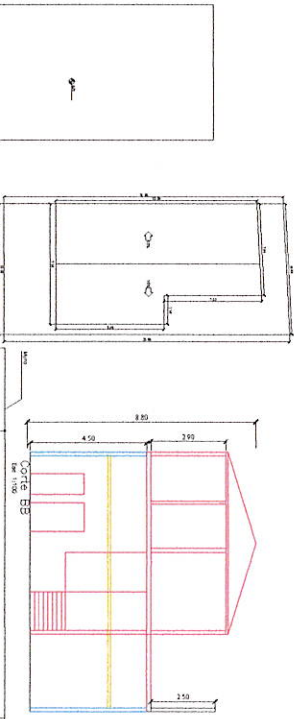
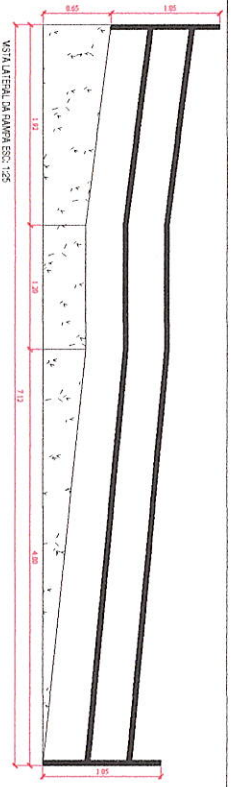
[Handwritten signatures and initials in blue ink]



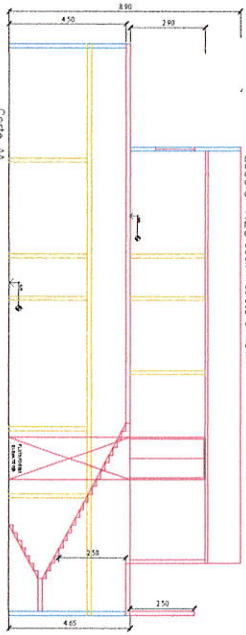
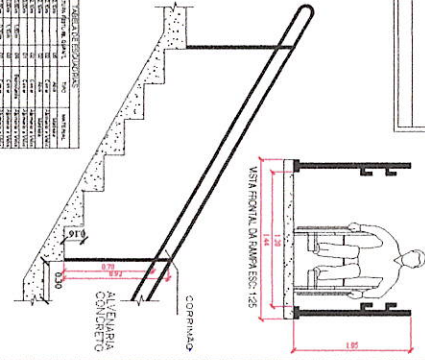
M. J. Q. A. D. A. D. M. S. S. S.



[Handwritten signatures and scribbles in blue ink]



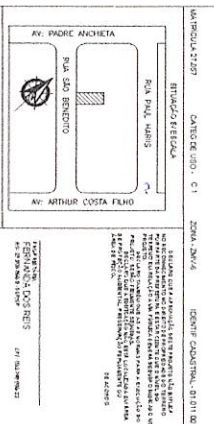
| LEGENDA | DETALHAMENTO |
|--------------|-------------------------|
| Edificação | (Hatched pattern) |
| Edificação | (Diagonal lines) |
| Edificação | (Cross-hatched pattern) |
| A PERMANECER | (Yellow) |
| A ADEQUAR | (Blue) |
| A DEMORIR | (Red) |



CAIXA DE INSPEÇÃO 60x60cm
Escala 1:20 OBS: medidas em cm

PROJETO COMPLETO

Obra: Projeto de Reforma e Ampliação Comercial
 LOCAL: SAUL CARRETO, 30
 MUNICÍPIO: CARMOZINHA - SP
 PRÉDIO: FERREIRA DOS REIS
 MATRÍCULA 21297 - CARTEIRA 030 - C1 ZONA D-IV-A
 EMPREITEIRA: RUDOLFO FERREIRA



| PROJETO | ÁREA DA OBRA |
|--------------------------------|--------------|
| Terraplenagem | 217,82 m² |
| Estrutura | 317,82 m² |
| Instalações Elétricas | 317,82 m² |
| Instalações Hidráulicas | 317,82 m² |
| Instalações de Saneamento | 317,82 m² |
| Total Edificação | 132,18 m² |
| Tela de Proteção | 100% |
| Cobertura de Impermeabilização | 100% |
| Total Área Coberta | 232,36 m² |

[Handwritten signatures and notes in blue ink, including a large signature and several initials.]



Usuário: VALÉRIA PAULA PELOGIA CARDOZO

Data: 19/05/2023

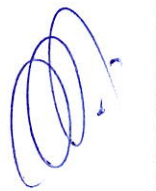
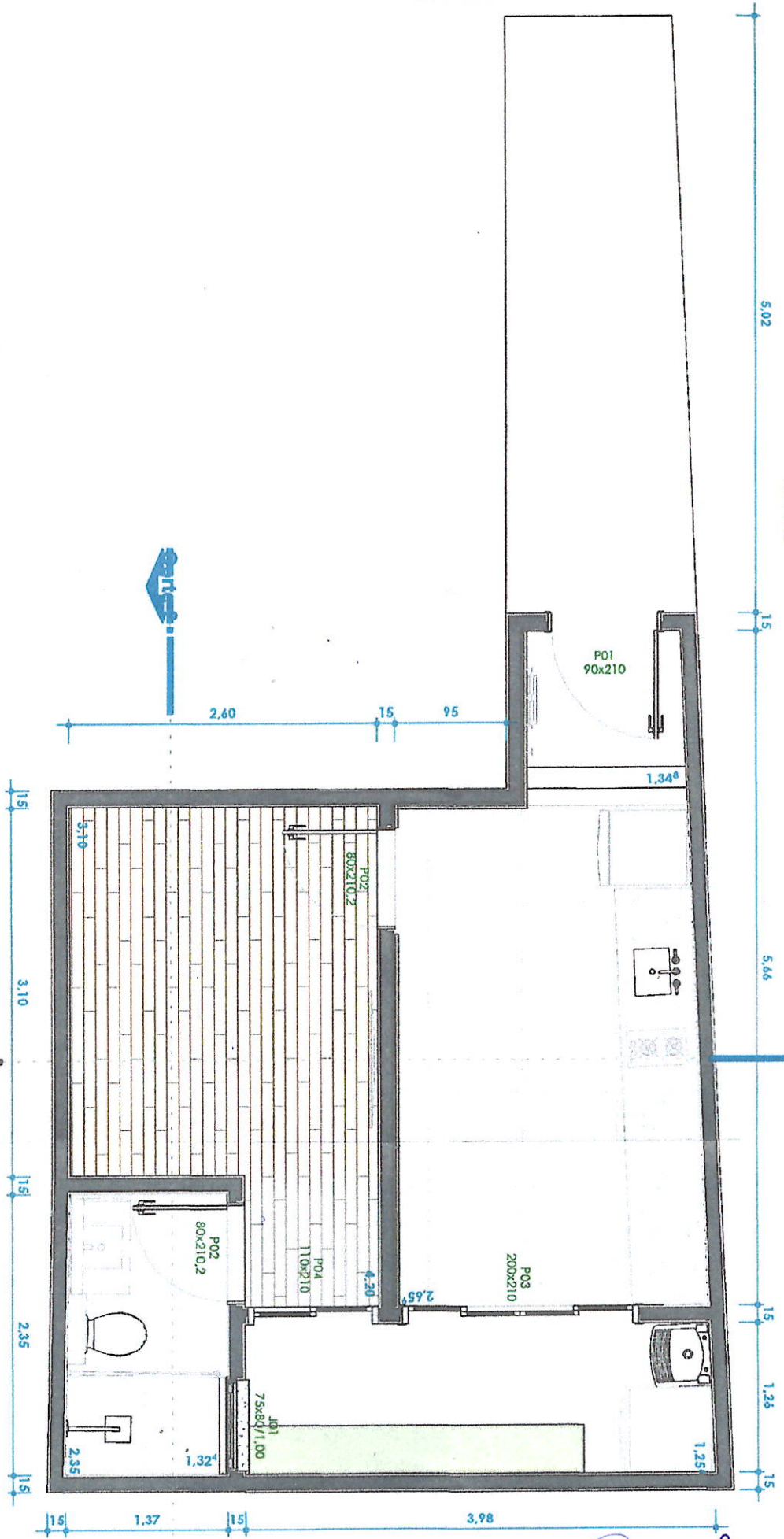
47

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top and several smaller initials below.

1

ANTEPROJETO

1 : 50



Relógio de abastecimento de água autorizada e separada visto que no local já havia uma edificação.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Padrão de Energia Elétrica autorizada e separada visto que no local já havia uma edificação.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

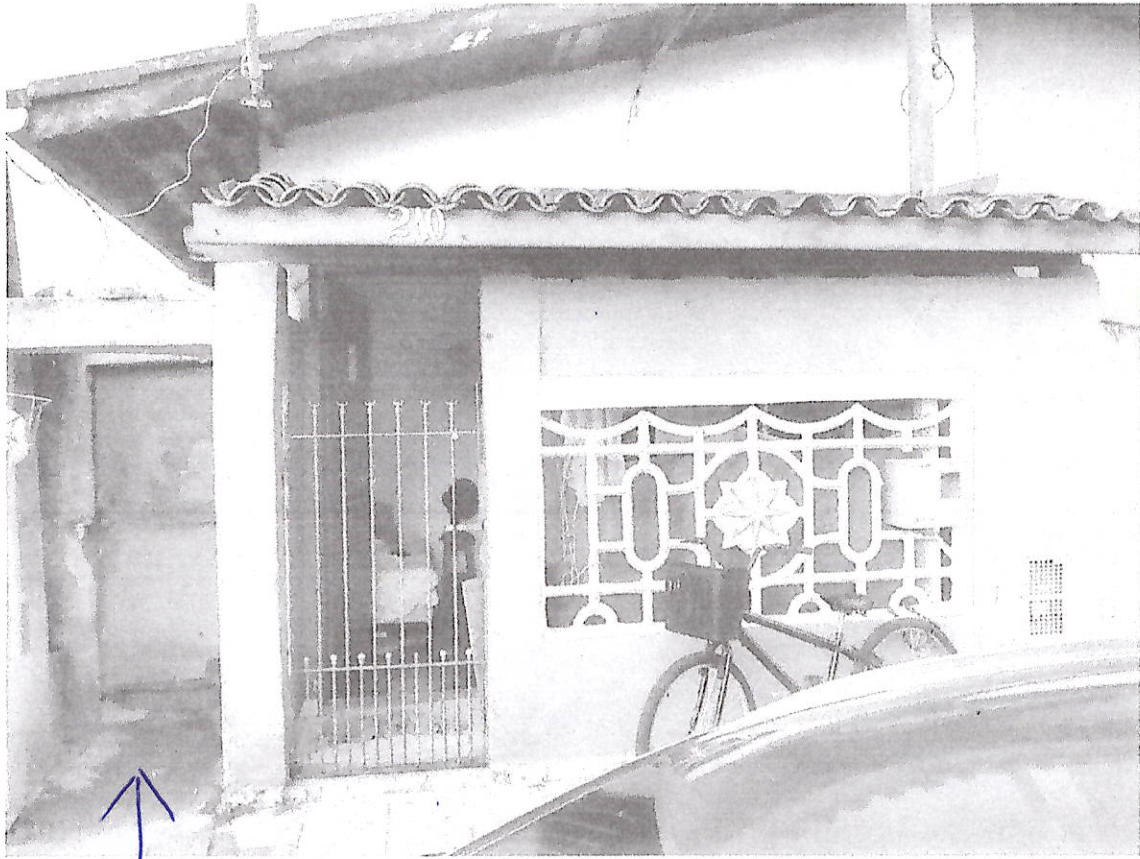
[Handwritten signature]

Relógio de abastecimento de água autorizada e separada visto que no local já havia uma edificação.



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized signature at the top, several smaller initials, and a signature at the bottom right.

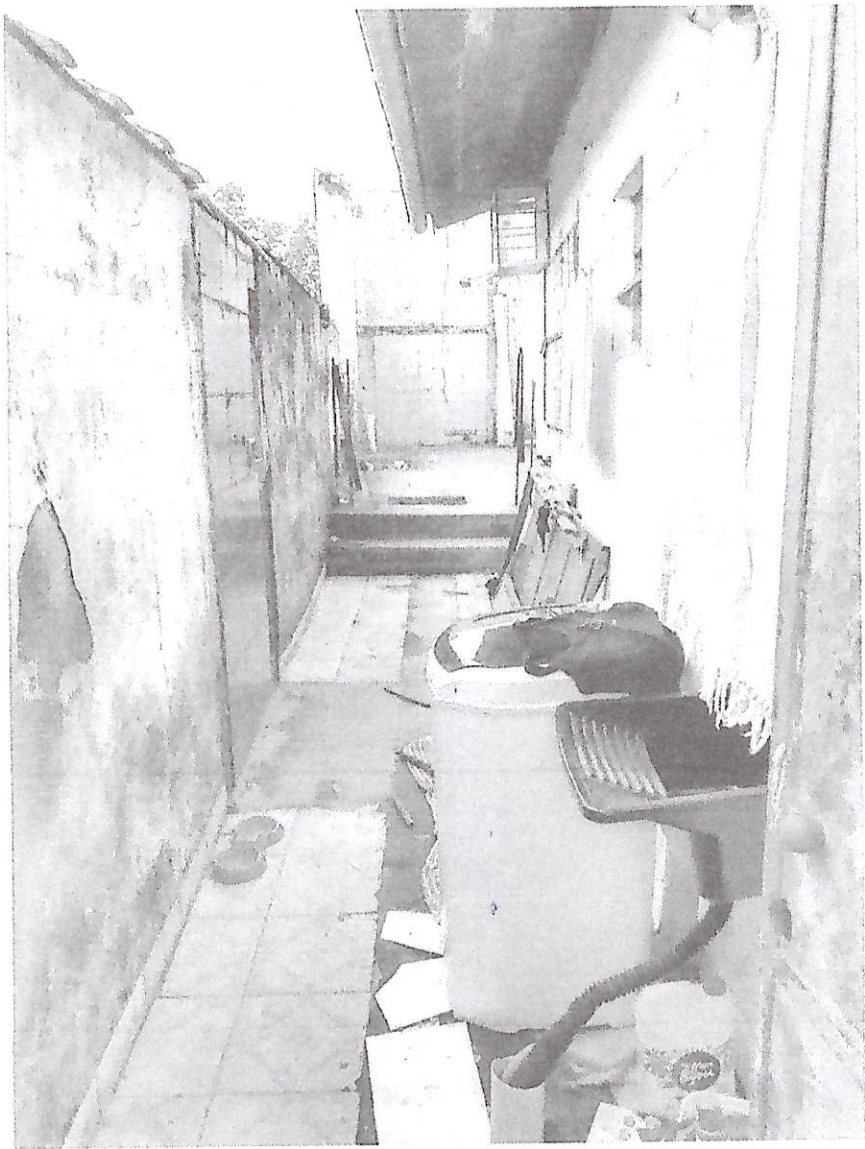
Entrada independiente



M.
E
P
X
D
G
S

ho
y
A
P
D
D

Corredor de acesso



M.

R.P.

*

D

Q

W

pro.

*

Q

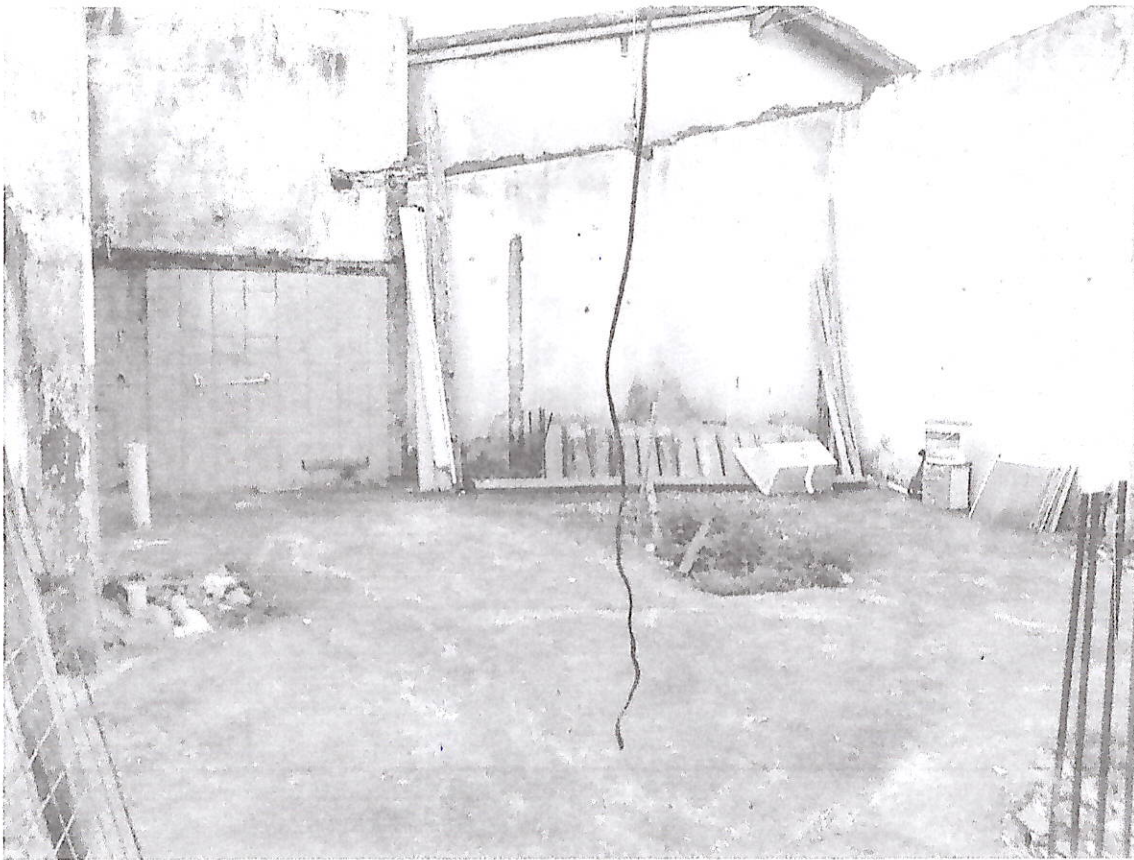
Q

Q

Q

12

Local onde havia a casa que foi demolida onde será implantada nova edificação caso seja autorizada.



[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten mark: X]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten mark: X]