



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 27/07/2023, de acordo com a Lei Municipal nº 1.175/05.

3

4 Ao vigésimo sétimo dia do mês de julho 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 da discussão sobre o projeto de  
7 lei para condomínio de lotes. Foi comunicado aos conselheiros sobre a substituição do  
8 membro titular representante da Secretaria de Governo, passando a ser o Sr. Ederson  
9 Bernardo Teles Vieira e permanecendo o mesmo suplente, as justificativas da ausência da  
10 Sra. Agatha Assumpção representante da OAB e a ausência do Sr. Pedro Toyota  
11 representante do CRECI. O Processo 203/2023 referente ao estudo de viabilidade para  
12 ampliação e reforma de um imóvel na Rua São Benedito, no Centro, discutido na reunião de  
13 02/06/2023, cuja deliberação teria sido adiada para que os conselheiros pudessem passar  
14 pelo local e avaliar melhor o pedido, fica prejudicado em razão do imóvel ter sido totalmente  
15 demolido. As discussões sobre o projeto de lei para condomínio de lotes se deram a partir  
16 do artigo 24 até o final, ficando aberto para que os conselheiros enviem propostas referentes  
17 à área mínima e/ou máxima, bem como testada mínima e/ou máxima para a implantação de  
18 tais empreendimentos. Às 11h00 deu-se por encerrada a reunião. Nada mais havendo a  
19 tratar, encerro a presente ata lavrada por Valéria Pelogia Cardozo, que após lida e achada  
20 conforme, segue assinada por todos os membros presentes do Conselho. Caraguatatuba,  
21 27 de julho de 2023.

22

23 Wilber Schmidt Cardozo

24 Valéria Pelogia Cardozo

25 Douglas Santos

26 Igor de Almeida Oliveira

27 Jessica Gaspar Rosalini

28 José Rodolfo de Oliveira

29 Ana Caroline Vasconcelos Soares

30 Alexandre Marçal Stringari

31 Sergio Augusto Garcia

32 Hallan Deivis Valente

33 Manoel Luiz Ferreira

34 William Martins da Silva

35 Eric Duarte Rocha

SLG-00



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

como gradis, vidros, elementos pré-moldados para este fim ou similares, podendo ter como base uma vedação com muro ou assemelhado.

**Art. 24.** Caso haja necessidade de complementação ou prolongamento de via pública no terreno onde é pretendida a aprovação do condomínio ou terreno limdeiro, será necessário aprovar projeto de desmembramento que preceda a aprovação do condomínio.

§ 1º O custo da implantação da infraestrutura tratada no *caput* deste artigo ficará a cargo do empreendedor.

§ 2º Mediante Decreto e de maneira não onerosa, o Município afetará à condição de via pública os lotes desmembrados para a finalidade constante do *caput* deste artigo.

**CAPÍTULO II**  
**DOS PROCEDIMENTOS DE APROVAÇÃO**  
**Seção I**  
**DA APROVAÇÃO DO CONDOMÍNIO DE LOTES**

**Art. 25.** Os projetos de condomínios de lotes deverão ser apresentados sobre planta de levantamento topográfico planialtimétrico e cadastral.

**Art. 26.** A Administração Municipal somente aprovará os projetos urbanísticos de condomínios de lotes depois de cumpridas pelo empreendedor todas as etapas previstas nos procedimentos contidos nesta lei.

**Art. 27.** Todos os documentos e projetos encaminhados para aprovação de condomínios de lotes deverão ser assinados pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e/ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) devidamente recolhida e atender as diretrizes básicas expedidas.

**Art. 28.** Para a aprovação de projetos de condomínios de lotes, o empreendedor deverá protocolar junto ao Setor de Protocolos da Administração Municipal requerimento de aprovação, obrigatoriamente com os seguintes documentos, dentre outros:

I - Consulta de Viabilidade;

II - Diretrizes Básicas;



# PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE CARAGUATATUBA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

III - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e/ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) de todos os projetos, bem como da execução das obras de infraestrutura;

IV - Matrícula ou transcrição do imóvel junto ao Cartório de registro de imóveis;

V - Certidão negativa de débitos relativa ao imóvel, atualizada (com data de expedição não superior a 30 dias);

VI - Planta de locação georreferenciada dos marcos no terreno;

VII - Projeto executivo do condomínio de lotes;

VIII - Planta de Implantação contendo a projeção da cobertura das instalações de uso coletivo, a exemplo de portarias, administração, equipamentos de lazer e demais dependências de uso comum;

IX - Memorial descritivo dos lotes;

X - Projetos complementares dos serviços e obras de infraestrutura exigidos nesta Lei para o empreendimento;

XI - Licença Prévia ou autorização ambientais expedidas pelo Órgão Ambiental competente, quando exigidas;

XII - Termo de recuperação ambiental devidamente assinado, quando houver;

XIII - Arquivos digitais de todos os projetos georreferenciados, conforme Artigo 25 desta lei.

§ 1º Por ocasião da aprovação do projeto, todas as certidões e documentos anexados ao processo deverão estar dentro do prazo de validade.

§ 2º O indeferimento da solicitação de aprovação do empreendimento poderá ocorrer se constatada inviabilidade técnica ou financeira da concessionária ou do empreendedor para a execução de quaisquer das infraestruturas exigidas.

**Art. 29.** Na ocasião da expedição de Diretrizes Municipais, poderá ser exigido do empreendedor a execução de obras de infraestrutura urbana, ou, de melhorias urbanas em área externa ao terreno do empreendimento. Nestes casos será exigido do empreendedor



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

a formalização das obrigações mediante assinatura de Termo de Compromisso a ser firmado entre as partes, do qual deverá conter, dentre outros:

- I - Descrição das obras necessárias e demais obrigações por parte do empreendedor;
- II - Prazos para apresentação dos projetos aprovados pelas concessionárias de serviços públicos;
- III - Cronograma físico-financeiro das obras citadas;
- IV - Garantias para execução das referidas obras, conforme exigência das concessionárias.

**Art. 30.** A Administração Municipal, após análise pelos seus órgãos competentes e cumpridas as exigências desta Lei, emitirá Certidão de Aprovação do Condomínio de Lotes e expedirá o Alvará de Licença para Construção e execução dos serviços e obras de infraestrutura.

**Art. 31.** Após Na Aprovação do Condomínio de Lotes o empreendedor, **a seu critério, poderá fazer simultaneamente ou** terá prazo de 90 (noventa) dias para protocolar o projeto de implantação das edificações e instalações de uso comum, para análise e apreciação do órgão licenciador competente.

**§ 1º** Para aprovação das obras citadas no *caput* deste artigo, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

- I - Projeto em escala adequada, conforme padrão exigido no Código de Edificações do Município;
- II - Levantamento planialtimétrico das frações ideais de uso comum onde serão implantados os equipamentos;
- III - Complementação do RRT ou ART do responsável técnico pelas obras.

**§ 2º** Após a aprovação das obras e instalações de uso comum do condomínio, deverá ser expedido Alvará de Construção Complementar ao Alvará de Licença do Condomínio para incluir as áreas a edificar.

**§ 3º** As construções das unidades autônomas de uso privativo serão objeto de aprovação específica, podendo ser protocolado junto ao Município somente após a expedição do Certificado de Conclusão de Obras - CCO do Condomínio.



# PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE CARAGUATATUBA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

**Art. 32.** O registro do memorial de incorporação do condomínio de lotes na circunscrição imobiliária competente se dará de acordo com as normas e Leis Federais e Estaduais pertinentes, somente após a expedição do Alvará de Licença do Condomínio de Lotes e a expedição da Certidão de Aprovação correspondente.

## Seção II DOS PRAZOS

**Art. 33.** As obras e os serviços de infraestrutura externa exigidos para a implantação do condomínio de lotes serão executados segundo o cronograma físico previamente aprovado pela Administração Municipal e constante no Termo de Compromisso.

§ 1º O empreendedor terá o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de expedição do Alvará de Licença, para executar os serviços e obras de infraestrutura nele exigidas.

I - O prazo constante do § 1º deste artigo poderá ser prorrogado por **uma única vez por mais 12 (doze) meses, a critério da administração municipal e** mediante solicitação formal, justificada e fundamentada do empreendedor.

§ 2º O não cumprimento do cronograma físico implicará ao empreendedor:

I - simples advertência;

II - imposição da multa prevista no capítulo IV da presente lei, se não atendidas as exigências em 60 (sessenta) dias.

**Art. 34.** Concluídas as obras e serviços de infraestrutura externas ao fechamento do condomínio, o empreendedor solicitará ao órgão municipal competente e/ou às concessionárias de serviços públicos, a vistoria e o respectivo laudo de recebimento do serviço ou obra, do qual dependerá o Certificado de Conclusão de Obra.

## CAPÍTULO III DA FISCALIZAÇÃO, DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES

**Art. 35.** A fiscalização dos condomínios de lotes será exercida em todas as etapas, desde as especificações de ordem técnica até as fases de execução e entrega das obras de infraestrutura.

**Parágrafo único.** Constatando irregularidades na execução do condomínio de lotes, o órgão responsável encaminhará ao Setor de Fiscalização de Urbanismo as informações



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

necessárias à notificação e/ou embargo, conforme o disposto nesta Lei e demais legislações pertinentes.

**Art. 36.** O empreendedor deverá manter uma cópia completa dos projetos aprovados e do Alvará para Construção no local das obras, para efeito de fiscalização.

**Art. 37.** Verificado o descumprimento de qualquer dispositivo desta lei, a Administração Municipal intimará o proprietário ou o responsável técnico para que, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data do recebimento da intimação, seja sanada a irregularidade, sob pena de incorrer nas penalidades previstas nesta lei, sem prejuízo das demais penalidades previstas nas legislações pertinentes.

§ 1º A verificação da infração poderá ser feita a qualquer tempo, mesmo após o término das obras.

§ 2º No caso do não cumprimento das exigências contidas na intimação dentro do prazo concedido, serão simultaneamente lavrados autos de infração e de embargo de obra, se esta estiver em andamento, e, apenas auto de infração caso a obra se encontre concluída.

§ 3º Lavrado o auto de embargo, fica proibida a continuação dos trabalhos, podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais.

§ 4º Da penalidade do Embargo ou Auto de infração/multa poderá o empreendedor/infrator recorrer à Secretaria Municipal de Urbanismo, no prazo de 10 (dez) dias **úteis** contados da data do recebimento do auto de infração, cujo recurso não terá efeito suspensivo.

§ 5º A aplicação da multa não desobriga o empreendedor/infrator de corrigir o ato que deu origem à infração.

**CAPÍTULO IV**  
**DOS EMBARGOS**

**Art. 38.** A infração a qualquer dispositivo desta lei acarreta ao infrator a aplicação de multas e embargo da execução do empreendimento, sem prejuízo das demais medidas de natureza civil e criminal previstas em Lei.

**Art. 39.** Consideram-se infrações específicas às disposições desta Lei, com aplicação das sanções e multas correspondentes:



# PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE CARAGUATATUBA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

I - embargo da obra e multa de 2000 (dois mil) Valores de Referência do Município (VRMs), por aterrar, estreitar, obstruir ou desviar curso d'água sem autorização da Administração Municipal e/ou órgão competente, bem como, por executar obras em desacordo com o projeto aprovado.

II - embargo e multa de 1000 (um mil) Valores de Referência do Município (VRMs), por:

a) iniciar a execução de qualquer obra sem projeto aprovado;

b) executar obras em desacordo com as disposições da Legislação e normas federais e/ou estaduais e/ou municipais.

III - intimação e multa de 800 (oitocentos) Valores de Referência do Município (VRMs) por não executar quaisquer das obras de infraestrutura previstas no Alvará de Aprovação, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado, salvo por motivo de força maior.

IV - multa de 500 (quinhentos) Valores de Referência do Município (VRMs), por:

a) faltar com as precauções necessárias para a segurança de pessoas ou propriedades;

b) de qualquer forma danificar ou acarretar prejuízo a logradouros públicos, em razão da execução de obras de infraestrutura ou de implantação do condomínio de lotes.

V - apreensão do material, equipamentos ou máquinas utilizadas e multa de 100 (cem) Valores de Referência do Município (VRMs), por dia, por anunciar por qualquer meio a venda, promessa ou cessão de direitos relativos a imóveis:

a) sem que haja projeto aprovado e registrado;

b) quando não tenham sido atendidos os prazos previstos no cronograma e concedidos nesta Lei;

c) em qualquer outra situação, quando os efeitos dos atos do empreendedor contrariarem as disposições da Legislação Municipal vigente.

**Parágrafo único.** O não atendimento das obrigações impostas em razão das infrações contidas nos incisos I a IV deste artigo acarretará em multa de 10 (dez) Valores de Referência do Município (VRMs), por dia, a partir da aplicação da primeira.



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

---

**Art. 40.** Por infração a qualquer dispositivo desta lei não discriminado no artigo anterior, será aplicada multa de 20 (vinte) Valores de Referência do Município (VRMs).

**Art. 41.** Na reincidência, as multas serão aplicadas em dobro, e ~~assim sucessivamente~~.

**Parágrafo único.** Para os efeitos desta Lei, reincidente é o infrator ou responsável que cometer nova infração da mesma natureza, qualquer que tenha sido o local ou data em que se verificou a infração anterior.

**Art. 42.** A aplicação das sanções previstas neste capítulo não dispensa o atendimento às disposições desta lei, bem como, não desobriga o infrator a ressarcir eventuais danos resultantes da infração, na forma da Legislação vigente.

**Parágrafo único.** Além do previsto no *caput* deste artigo, ficarão suspensas permanentemente as atividades, caso não sejam respeitadas as delimitações das áreas de preservação permanente, conforme o disposto no art. 4º da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

**CAPÍTULO V**  
**DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 43.** Somente serão aprovados projetos de edificações após o Certificado de Conclusão de Obras - CCO do condomínio de lotes, exceto central de vendas e as edificações que compuserem as áreas comuns ao Condomínio de Lotes.

**Parágrafo único.** Para emissão do Certificado de Conclusão de Obras - CCO do condomínio de lotes, será exigida a conclusão de todas as obras de infraestrutura externas e internas ao condomínio, bem como da portaria, muros de fechamento e de todas as dependências de uso comum aos condôminos constantes no memorial de incorporação imobiliária registrado.

**Art. 44.** Os casos omissos desta lei poderão ser regulamentados por meio de Decreto Municipal, em conformidade com o Plano Diretor Municipal, mediante análise e deliberação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU.

**Art. 45.** Qualquer proposição de alteração ou revisão desta lei deverá ser apresentada ao CMDU, para parecer prévio e deliberação.





**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE CARAGUATATUBA**

ESTADO DE SÃO PAULO

**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO**

**Art. 46.** Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Caraguatatuba, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_.

**JOSÉ PEREIRA DE AGUILAR JÚNIOR**  
Prefeito Municipal