



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE CARAGUATATUBA
Secretaria Municipal de Urbanismo
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Ata da Reunião Ordinária do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, de 25/04/2025, de acordo com a Lei Municipal nº 1.175/05.

Ao vigésimo quinto dia do mês de abril de dois mil e vinte e cinco, às 9h12, os membros do CMDU (Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano) se reuniram na sede da Secretaria Municipal de Educação. A reunião teve início com a fala do Secretário de Urbanismo Sr. Antônio César de Lima Abboud contextualizando a pauta da reunião e falando sobre o andamento dos trabalhos da Secretaria de Urbanismo e o setor de Desenvolvimento de Projetos Urbanísticos, com a criação de um banco de projetos para aproveitar as oportunidades de disponibilização de verbas, expondo que os detalhes sobre os projetos elaborados serão explorados ao final da reunião. Sr. César Abboud conta também que trouxe mudas de plantas nativas do projeto Arborizar para presentear os membros. Sr. César Abboud conta que está em contato com o setor de comunicação para divulgar o serviço de consulta prévia para manter a população informada sobre as diretrizes de uso e ocupação de solo, evitando que problemas como o que será abordado na pauta principal ocorram. Sr. César Abboud passa a palavra para o Diretor de Urbanismo Sr. Robson Martin, que contextualiza a situação dos processos 39.882/2024 e 32.886/2024. O proprietário do local, tinha um trailer em cima da calçada. No ano de 2024 esse proprietário alugou a casa em frente ao trailer e alocou seu empreendimento dentro da residência. No entanto, o Plano Diretor não permite que no zoneamento ZMV-6 sejam instalados comércios. Robson passa a palavra para o Sr. Rafael Tomazzi, chefe da Coordenação de Urbanismo, setor que analisa todas as aberturas de firma na Secretaria de Urbanismo. Sr. Rafael explica que a licença que o proprietário do trailer tem é uma licença de ambulante, que é concedida após análise por uma comissão formada por membros da Secretaria de Urbanismo, Fiscalização tributária e vigilância sanitária, e frisa que essa licença não leva em consideração a lei de uso e ocupação de solo. No ano de 2018 a legislação vigente permitiria a instalação do comércio dentro da residência, no entanto não era interesse do proprietário à época. A lei 104/23 alterou o zoneamento na rua, deixando de ser ZMV-1 (corredor comercial). Sr. César Abboud adiciona que a alteração do zoneamento pode não ser o caso, mas que existe a possibilidade de conceder direito adquirido ao requerente. Lilian Domingos questiona qual foi a justificativa na ocasião da alteração do Plano Diretor para a alteração do zoneamento em 2023, e abre-se um debate sobre as características do local. Rafael Tomazzi relembra que a alteração 73/2018 caracteriza a Rua Doze como ZMV-1 com a expectativa de abertura de clínicas para atendimento à demandas do Hospital Regional, o que acabou não se estabelecendo, sendo retrocedida para ZMV-6 na lei 104/2023. Sr. William Martins da



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE CARAGUATATUBA
Secretaria Municipal de Urbanismo
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Silva comenta que considera os licenciamentos de ambulantes problemáticos, uma vez que as licenças são específicas para locais fixos, o que não é característico de um comércio “ambulante”. Nesse sentido, o conselheiro explicita que esse tipo de licenciamento pode gerar problemas exatamente como o que está sendo debatido. Sra. Jéssica Gaspar Rosalini, da Secretaria de Mobilidade e Proteção do Cidadão (SEMOP) complementa o debate, e relata que nessa secretaria recebe diversas demandas referentes à ambulantes, e defende que é necessária a criação de parâmetros técnicos melhor definidos para concessão dessas licenças. Sr. Cesar Abboud comenta sobre a possibilidade de incentivo a feiras na cidade, procurando realocar os ambulantes. Sra. Lilian Domingos questiona se há a possibilidade de o requerente retornar à sua situação anterior, utilizando sua licença. É explicado, porém, que o requerente, ao não ter realizado consulta prévia, já deu entrada na formalização do aluguel da residência. Sr. Hallan Deivis pede a palavra e defende que acredita que o requerente não teve má fé, e, ao contrário, está em busca de atender às normas municipais, buscando melhores condições para cozinhar e atender o público. Sr. Rafael Tomazzi menciona que para licenciamento do trailer, o proprietário do imóvel em que o requerente tinha o trailer teve que dar anuência. Sr. Robson Martin diz que não há registros de reclamações deste comércio nos canais de denúncia na prefeitura. Sr. Cláudio Guarnieri demonstra sua preocupação em abrir precedentes para liberação de outros comércios. Sra. Renata Jussara Borges relata sua experiência pessoal com o local e menciona que o local é um ambiente familiar, silencioso, e que atende muitos moradores do bairro, que não dispõem de outros equipamentos desse tipo nos arredores. É explicado por alguns dos membros que a concessão de direito adquirido cessa a partir do momento que o empreendimento muda de característica, como mudança de endereço, CNPJ, entre outros. É discutido se, numa revisão do plano diretor, o zoneamento ainda seria mantido como ZMV-6 analisadas as características do local. Sr. Alessandro de Faria defende que o direito adquirido não prevê aberturas para outros proprietários. Sra. Lilian Domingos ressalta que é importante que conste em ata que o requerente ocupa o espaço a sete anos, que está procurando se adequar à legislação municipal, que dentro do contexto local (próximo a uma ZCV) causa perturbação mínima e que a possível concessão de direito adquirido estaria restrita a essas características e sem entretenimento. Sr. Secretário de Urbanismo César Abboud abre para votação favorável ou ao contrário da concessão de direito adquirido. Oito conselheiros votam a favor da concessão. Um conselheiro vota contra. É dado início a uma nova pauta. Sr. Robson Martin contextualiza o projeto Arborizar, que tem como objetivo melhorar a qualidade dos espaços urbanos da cidade, e da qualidade de vida dos munícipes, com o plantio de mudas de plantas nativas da mata atlântica. O foco, num



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE CARAGUATATUBA
Secretaria Municipal de Urbanismo
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

primeiro momento do projeto, é fazer ações de educação ambiental, trabalhando junto às escolas com arborização dos bairros e ensinando questões como manejo, fundamentais para a manutenção dessas mudas. Sr. Robson Martin relata que também é possível fazer pedido de mudas para plantio pelo portal 156. O espaço em que o requerente quer plantar a muda é analisado - questões de acessibilidade, interação com fiação de energia -, e também é analisada a intenção do uso das mudas. Menciona, também, que a Secretaria de Urbanismo também tem o projeto "Adote o Verde". Qualquer munícipe que tenha um CNPJ ativo pode adotar uma praça. Sr. Robson Martin inicia sua fala sobre os projetos urbanísticos desenvolvidos no setor responsável na Secretaria de Urbanismo falando sobre a criação de bicicletários com placas solares, carregadores de celular, de pneu, bebedouros acessíveis e para pets, vagas verticais para otimizar espaços, pisos drenantes, e em alguns pontos quiosques visando zeladoria urbana. Inserção previstas na Rodoviária Municipal, terminais Sumaré, Getuba, Unidade de Pronto Atendimento do Centro, Trevo do Poiars. Os bicicletários foram pensados de forma modular, para otimizar a instalação a depender do espaço disponível. A ideia é que seja feita análises dos locais de maior demanda para implantação desse tipo de equipamento. Sra. Renata Jussara menciona a possibilidade da utilização do espaço para disponibilizar bicicletas compartilhadas. Sr. Robson Martin explicita que as ciclofaixas e ciclovias existentes são em sua maioria restritas ao eixo norte-sul, não adentrando os bairros. Sra. Jéssica Rosalini fala sobre a necessidade de estudo em parceria com a SEMOP. É lembrado pelos conselheiros que o Plano de Mobilidade Urbana de Caraguatatuba será revisto este ano. Sr. Robson Martin inicia a exposição dos projetos de revitalização da parte inferior dos viadutos da Rodovia dos Tamoios. Sr. Cesar Abboud menciona que foi uma demanda exigida pelo Ministério Público, e a intenção é executar esses projetos em parceria com a Concessionária Tamoios. O viaduto da entrada do bairro Olaria e seu projeto de revitalização é mostrada aos conselheiros, que tem a intenção de ter pistas de caminhada, pistas de skate, ciclovia, arborização para aproveitar o poço de luz, drenagem urbana. A intenção é criar um espaço do qual a população possa usufruir. O grande problema observado é o acesso a esse local, que deverá ser feito por passarela. Todo o entorno das vias deverá ser cercado, de forma a evitar que as pessoas usem a Rodovia para atravessar para o local. O segundo projeto mostrado é do viaduto da Rodovia dos Tamoios em frente à (Secretaria dos Direitos da Pessoa com Deficiência e Idoso) SEPEDI, que deverá servir, principalmente para a criação de uma feira de alimentos orgânicos fixa. É mencionado que há um outro projeto em andamento, para a revitalização do viaduto da Ponte Seca, também demandado pelo Ministério Público, devido à situação de vulnerabilidade com relação à segurança do local. É mostrado, em seguida, o projeto



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE CARAGUATATUBA

Secretaria Municipal de Urbanismo
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

desenvolvido para o primeiro mirante da subida do camaroeiro, em homenagem ao Padre Pio. Robson Martin diz que a principal diretriz dos projetos urbanos para parques e praças é que a área permeável seja de 70% (setenta por cento) ou mais, tendo apenas 30% (trinta por cento) de área impermeável, preferencialmente com pisos drenantes. O projeto prevê a construção de um deque mirante que dá acesso por rampa a um espaço de celebrações no piso inferior, com átrio de luz e espelho d'água. Sra. Lilian Domingos acredita que seria bacana apresentar o projeto ao Bispo da Diocese, de forma a procurar forças para a liberação de recursos. Sr. Cláudio Guarnieri, presidente da Associação de Moradores do Distrito do Porto Novo, pede que sejam elaborados projetos visando a região sul de Caraguatatuba. Sr. William aproveita o ensejo para frisar que é necessário fortalecer as associações de bairro da cidade, de forma a defender as demandas locais dos moradores. Sr. Robson Martin retoma a palavra falando sobre o projeto de gerenciamento da orla em parceria com o Superintendência da União (SPU), mostrando o projeto de uma praça na orla do bairro Aruan, com quadra de *beach tennis*, *pump track*, áreas de contemplação, banheiros, entre outros equipamentos. Sr. Carlos Guarnieri sugere a consolidação de rotas de turismo rural, explorando as áreas rurais da cidade através, por exemplo, da Estrada do Rio Claro. Sr. César Abboud convida os conselheiros a participar dos projetos urbanos junto à secretaria, levando suas ideias. Sr. William questiona sobre a previsão de abertura da comissão que revisará o Plano Diretor. Sr. César Abboud explica sobre as etapas jurídicas a serem sanadas para prosseguir e sugere que o CMDU esteja presente nos debates do plano diretor através de 4 representantes, perfazendo pouco mais de 10% dos 35 membros do CMDU. Após a explanação aos conselheiros, às 11h00 deu-se por encerrada a reunião. Nada mais havendo a tratar, encerro a ata presente lavrada por Marina Araujo Poloni de Amaro, que, após lida e achada conforme, segue assinada por todos os membros presentes do Conselho. Caraguatatuba, 25 de abril de 2025.

Antonio Cesar de Lima Abboud

Anderson José Vitório Ribeiro

Jéssica Gaspar Rosalini

Alessandro Dênis de Faria

Lilian Domingos de Souza

Sérgio Augusto Garcia

Aline Marques Analha

Renata Jussara Borges Ramos

Hallan Devis Valente

William Martins da Silva

Cecília Maria Guarnieri

William Martins da Silva

Cecília Maria Guarnieri