



Ata da Reunião Ordinária do Biênio 2026-2028 do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, de 16/07/2026, de acordo com a Lei Municipal nº 1.175/05.

1 Ao décimo oitavo dia do mês de junho de dois mil e vinte e seis às 9h, os membros do
2 CMDU se reuniram na Secretaria Municipal dos Direitos da Pessoa com Deficiência e do
3 Idoso de Caraguatatuba. A reunião teve início com a apresentação da primeira pauta da
4 reunião - Apresentação do EIV (Estudo prévio de impacto de vizinhança) de
5 empreendimento Comercial Turístico (CT) com projeto de aprovação número
6 34.663/2025 - pelo presidente do Conselho, Sr. Secretário Antônio Cesar de Lima
7 Abboud, passando a palavra para a Senhora Carol, gerente de estruturação da
8 SEAZONE, que inicia, então, a apresentação da EIV, começando pela apresentação da
9 empresa, e em seguida os detalhes do empreendimento. O empreendimento pretendido,
10 "Caraguá Spot", localizado no bairro Martim de Sá, tem 136 unidade, com sobressolo,
11 térreo e 9 (nove) pavimentos. A proposta é de arquitetura escalonada com vegetação na
12 fachada, para trazer unidade entre o imóvel e a paisagem, com preservação do casarão
13 histórico que fica no terreno. A gerente defende que o entorno já é verticalizado, e que o
14 empreendimento trará desenvolvimento econômico para o local. A seguir é passada a
15 palavra para a Arquiteta Gabriele, responsável pela elaboração do EIV, apresentando os
16 pontos que foram considerados no estudo, como, por exemplo, utilização de água e
17 esgoto. Com relação à mobilidade, defende que os estudos realizaram consideraram as
18 vias pré-existentes são adequadas ao volume do empreendimento. Volta a ressaltar a
19 existência de verticalização prévia e outros empreendimentos semelhantes, como hotéis
20 e pousadas. Com relação à conforto térmico, defende que foram feitos estudos de
21 sombreamento, insolação, e por fim conclui que a infraestrutura do entorno comporta o
22 empreendimento. Relata que foram elaboradas medidas de mitigação para sanar
23 eventuais prejuízos. É aberto debate entre os conselheiros. Sr. Manoel L. Ferreira
24 questiona qual a categoria de uso do empreendimento, e é respondido que se trata de
25 CT-2. Após, Sr. Secretário Antônio César de Lima Abboud pede para serem
26 demonstradas as fachadas, implantações, e relações com o casarão. Sr. Guilherme G.
27 Borges solicita esclarecimentos sobre os impactos viários. Sr. Manoel L. Ferreira
28 complementa frisando que não considera a malha viária no entorno adequada. Sra.
29 Kelren Muniz contabiliza, a partir das 136 unidades pretendidas o número de vagas de
30 veículos. Na categoria CT-2, o mínimo exigido de vagas é uma a cada duas unidades,
31 considerando que não é destinado à residência fixa. Senhora Carol começa a mostrar os



32 cortes do projeto, iniciando com a relação entre a nova edificação e pré-existente. Os
33 conselheiros voltam a demonstrar preocupação com a malha viária. A senhora Gabriele
34 apresenta dados levantados ao longo do estudo diagnóstico, apresentando estimativas
35 de quantidades de pessoas e meios de transporte circulando no local. Adicionalmente,
36 demonstra que poderão ser implantados alternativas de transporte limpo, como patinetes
37 e bicicletas no empreendimento. Senhor Manoel L. Ferreira parabeniza o
38 empreendimento pela iniciativa de preservar o casarão, mesmo não havendo proteção
39 legal sobre ele. Senhora Carolina Stock, analista do projeto, frisa que o projeto passou
40 pela análise da Secretaria de Meio Ambiente e pela análise da Defesa Civil, não havendo
41 manifestação contrária destes setores. Senhor Eduardo Meirelles defende que se o Plano
42 Diretor permite a atividade e a categoria, e que no entorno já há diversos prédios
43 semelhantes. Senhor Manoel L. Ferreira sugere que seja exigido maior número de vagas,
44 proposta que acaba não tendo adesão dos demais. Por fim, é aberta votação para
45 aprovação ou não do EIV. Nove representações votam a favor da aprovação do EIV,
46 enquanto dois votam contra, a saber o Senhor Manoel L. Ferreira (pessoa física) e a Sra.
47 Kelren Muniz (OAB). A seguir, o Senhor Secretário Antônio César de Lima Abboud, abre
48 a segunda pauta do dia, referente à apresentação de proposta referente ao imóvel melhor
49 descrito e caracterizado na matrícula sob o nº 78.258, inscrições cadastrais sob os
50 nºs 04.115.001, 04.115.002 e 04.115.003, Quadra 48 do Loteamento Vila Balneária
51 Santa Martha, localizado na Rua Bragança Paulista, s/nº, Bairro Martim de Sá. É
52 apresentado que a área encontra-se em ZTE, que a área já foi bastante antropizada.
53 Doutora Rosana Andrade, representante da parte proprietária do imóvel, expõe que as
54 certidões de uso e ocupação do solo (SEURB) e a certidão de diretrizes ambientais
55 (SEMAM) não convergem, vez que o uso do solo é mais restrito. Além disso expõe que já
56 foi conseguida autorização, inclusive, da CETESB para supressão de vegetação. Doutora
57 Rosana expõe que a solicitação é de que o zoneamento seja equalizado com relação à
58 quadra, que se enquadra em ZRV-3. Sr. Antônio César de Lima Abboud defende que não
59 há alteração de zoneamento, e sim, uma equalização. Sr. Alexandre Stringari considera
60 que se trata de uma correção conceitual nas manchas delimitadas no Plano Diretor. Sr.
61 Manoel L. Ferreira questiona se é possível, juridicamente, através do CMDU alterar
62 zoneamentos, e sugere que se aprovado, os conselheiros deverão ficar isentos de
63 sanções. Além disso, considera que não há segurança jurídica sobre a proprietária, e que
64 qualquer instrumento jurídico simples poderá embargar a obra, independentemente da
65 decisão do Conselho. Em adição, sugere que seria melhor, neste caso, solicitar que seja



66 tal trâmite seja realizado através de decreto. Sr. Guilherme indica que poderá ser feito via
67 procuradoria administrativa, com proposta advinda do Conselho. Sra. Lilian lê trecho do
68 artigo terceiro da lei 1175/05, que versa sobre as atribuições do conselho entre eles
69 "pronunciar-se sobre temas especificados no Estatuto da cidade, no Plano Diretor e sobre
70 normas que abranjam matérias de planejamento urbano", ou seja, que o Conselho
71 poderá manifestar-se sobre o tema, e remeter ao jurídico para análise. Sr. Manoel L.
72 Ferreira trás para debate o artigo 40º do Estatuto da Cidade, em seu paragrafo terceiro,
73 que versa "A lei que instituir o Plano Diretor deverá ser revista pelo menos a cada 10
74 (dez) anos", frisando o atraso da municipalidade em revisar tal lei. Sra. Renata Jussara
75 Borges manifesta-se compreensiva quanto ao solicitado, mas preocupa-se com a
76 abertura de precedentes, e que o Plano Diretor deverá ser revisado com urgência, e
77 solicita que conste em ata. Sr. Eduardo Meirelles defende que os proprietários
78 prejudicados sempre poderão manifestar-se para defender seus interesses. Por fim, Sr.
79 Secretário Antônio de Lima Abboud abre para votação, por fim, fora aprovado por
80 unanimidade. Nada mais havendo a tratar, encerro esta ata lavrada por Marina Araujo
81 Poloni de Amaro que, após lida e achada conforme, segue assinada por todos os
82 membros presentes do Conselho. Caraguatatuba, 16 de julho de 2026.

83 Antonio César de Lima Abboud

84 Guilherme Gonçalves Borges

85 Anderson Mendes

86 Leandro Alves Emiliano

87 Alessandro Denis de Faria

88 Lilian Domingos de Souza

89 Alexandre Marçal Stringari

90 Eduardo Meirelles

91 Renata Jussara Borges

92 Kelren Muniz Braga

93 Silvia Martins Finardi

94 Jefferson Cabral Fischer

95 Daniel de Oliveira Monteiro

96 Manoel Luiz Ferreira

97 Fernanda Lilian Presoti V. Moura

98 Nurimar Staffa de Almeida

EM TEMPO, ONDE SE LÊ "DÉCIMO OITAVO DIA DO MÊS DE JUNHO", LEIA-SE

"DÉCIMO SEXTO DIA DO MÊS DE JULHO"

Manoel L. Ferreira