



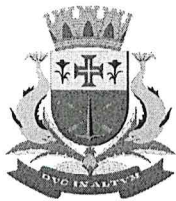
PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE CARAGUATATUBA

Secretaria Municipal de Urbanismo
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

1 **Ata da Reunião Ordinária do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, de**
2 **17/09/2026, de acordo com a Lei Municipal nº 1.175/05.**

3

4 Ao décimo sétimo dia do mês de setembro de dois mil e vinte e seis às 9h00, os membros
5 do CMDU se reuniram na sala da SEPEDI. A reunião teve início com a apresentação, por
6 parte da Senhora Secretária Adjunta Valeria Pelogia Cardozo, do Senhor Secretário Auracy
7 Mansano Filho que, com a unificação das Secretarias de Urbanismo e Meio Ambiente,
8 assumiu a gestão das pastas. O Senhor Secretário Auracy aproveita o ensejo e faz uma
9 breve explanação a respeito da legislação ambiental nas esferas municipais, estaduais e
10 federais, e suas aplicações no município de Caraguatatuba. A Senhora Secretaria Valeria
11 segue a reunião dando ciência aos conselheiros da orientação da Secretaria de Assuntos
12 Jurídicos (SAJUR) a respeito das atribuições e limites do Conselho e das competências dos
13 conselheiros. O Conselho deverá versar sobre casos omissos e dúvidas de interpretação, ou
14 validação, nos casos de apresentação de estudos de impacto de vizinhança (EIV) e, a
15 seguir, lê a orientação da SAJUR: "Para todos os fins legais, fica ratificado o impedimento
16 absoluto dos conselheiros para deliberar sobre questões de seu próprio interesse na
17 administração municipal ou interesse de terceiros que o procurem devido a sua condição de
18 conselheiro". Após, passa a palavra para a Senhora Ana Carolina Stock, analista do projeto
19 fruto do processo administrativo número 14.509/2026, e do EIV em pauta, que apresenta a
20 equipe técnica responsável, a saber os senhores Paulo Telles e Vitor Sanches. Estes
21 começam a apresentação do projeto, um empreendimento Comercial Turístico (CT) que fica
22 no bairro Massaguaçu, com 180 (cento e oitenta) unidades residenciais, 21 unidades por
23 andar, contando com dois sobressolos destinados a estacionamento com 189 vagas para
24 carros e motos. As unidades terão área de entre 32m² e 60m². Vitor frisa que, houve
25 atenção especial à prévia verificação do que seria permitido na zona no qual o imóvel está
26 inserido, a Zona Mista Vertical 6 (ZMV-6). Houve preocupação, também, em analisar quais
27 impactos diretos e indiretos poderiam haver sobre o bairro durante a obra e após a
28 implantação do empreendimento. Relativos à infraestrutura e equipamentos urbanos, foi
29 frisado que há escolas a aprox. 600m, unidades básicas de saúde, assim com Unidade de
30 pronto atendimento a aproximadamente 300m, podendo absorver as demandas locais. Com
31 relação à obra, algumas medidas de mitigação de impactos serão empregadas, como pré
32 furo com hélice contínua antes da utilização do bate estaca, que fora escolhido o hidráulico
33 por representar alternativa melhor em termos de impacto, atendendo, inclusive, a legislação
34 mais recente sobre estaqueamento no município (Lei 2.797 de 10 de Outubro de 2025).
35 Também há a previsão de que o tráfego de caminhões seja priorizado em horários



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE CARAGUATATUBA

Secretaria Municipal de Urbanismo
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

36 alternativos, evitando horários de pico, assim como o uso de sistema de irrigação para
37 diminuir a poeira levantada por movimentação de veículos pesados no entorno. Senhor
38 Secretário Auracy pede atenção a questões relativas à legislação ambiental. É levantada
39 questão relativa ao trânsito, que é respondida pelos empreendedores, demonstrando a
40 localização do imóvel, que conta com bom escoamento de trânsito. Senhora Secretária
41 Valeria Pelogia Cardozo encerra a reunião. Por unanimidade, o parecer é favorável ao EIV.
42 Após a explanação aos conselheiros, às 9h55 deu-se por encerrada a reunião. Nada mais
43 havendo a tratar, encerro a presente ata lavrada por Marina Araujo Poloni de Amaro que
44 após lida e achada conforme, segue assinada por todos os membros presentes do
45 Conselho. Caraguatatuba, 17 de setembro de 2026.

Auracy Mansano Filho

Valeria Pelogia Cardozo

Guilherme Gonçalves Borges

Anderson Mendes

Rafael Rodrigo da Costa Guimarães

Eduardo Meirelles

Renata Jussara Borges

Jefferson Cabral Fischer

Daniel de Oliveira Monteiro

Marlu Frago de Vasconcelos

Telma Maria Evangelista Mazzei

Fernanda Lilian Presoti V. Moura

Nurimar Staffa de Almeida

Marina Poloni

[Handwritten signatures of the council members]



ASSUNTO: ATRIBUIÇÕES E LIMITES DE COMPETÊNCIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO – CMDU

O presente tem por objetivo esclarecer, de forma geral, as atribuições e os limites de competência do **Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU**, considerando a **Lei Municipal nº 1.175/2005** e os entendimentos manifestados pela Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos.

O CMDU é órgão **participativo, consultivo, deliberativo, fiscalizador e de assessoria do Poder Público Municipal**, competindo-lhe atuar nas matérias relacionadas ao **planejamento e desenvolvimento urbano, política urbana, Plano Diretor, projetos de impacto urbano e propostas de alteração ou revisão da legislação urbanística.**

O Conselho poderá se manifestar especialmente em **casos omissos ou quando houver dúvida ou efetiva divergência de interpretação da legislação urbanística.** Entretanto, **não lhe compete deliberar sobre isenções, alterar, criar exceções às normas vigentes ou substituir os órgãos municipais responsáveis pela análise e aplicação da legislação.**

Quando a legislação for **clara e expressa**, cabe à Administração aplicá-la.

Por fim, fica **ratificado, para todos os fins legais, o impedimento absoluto dos conselheiros para deliberar sobre questões de seu próprio interesse na administração municipal ou interesse direto de terceiros que tenha os procurado em razão de sua condição de conselheiro.**

[Assinatura]

Durimar Almeida

[Assinatura]

[Assinatura]

[Assinatura]

[Assinatura]

[Assinatura]

[Assinatura]

[Assinatura]

[Assinatura]