



Prefeitura da Estância Balneária de Caraguatatuba
Estado de São Paulo

REVOGADA
p/ Lei n.º 1035/81

65

LEI Nº 1.045, de 18 DE OUTUBRO DE 1.977.

Dispõe sobre o Zoneamento do Município de Caraguatatuba, Regulamenta o Uso do Solo, e dá outras providências.

DOUTOR JOSÉ BOURABEY, Prefeito Municipal da Estância Balneária de Caraguatatuba. Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO - I -

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Artigo 1º- A presente Lei estabelece normas para ordenar e disciplinar o uso e a ocupação do território da Estância Balneária de Caraguatatuba, com os objetivos de:

I- Preservar os recursos naturais do Município e garantir seu uso adequado pela população residente e flutuante;

II- Garantir o uso público das praias e dos locais de interesse paisagístico do Município;

III- Evitar qualquer tipo de discriminação no uso dos recursos turísticos de Caraguatatuba.

Parágrafo Único - Fazem parte integrante da presente Lei o Anexo I - planta de limites do zoneamento escala 1:25.000, anexo II - planta de limites do zoneamento escala 1:5.000, e Anexo III - quadro de posturas que assinados pelo Prefeito Municipal e pelo Presidente da Câmara Municipal, deverão ser registrados no Registro de Títulos e Documentos desta Comarca.

Artigo 2º- As obras de construção, reconstrução, reforma ou ampliação, localizadas na zona urbana do Município de Caraguatatuba, estão sujeitos às disposições de uso, ocupação, utilização, recuos e gabaritos estabelecidos pe



Prefeitura da Estância Balneária de Caraguatatuba
Estado de São Paulo

-02-

la presente Lei, para as zonas ou locais onde se realizem ou se situem.

Artigo 3º- As disposições contidas nesta Lei se aplicam às áreas por elas definidas e delimitadas, e às pessoas físicas ou jurídicas de direito público ou privado.

Artigo 4º- Será criada pelo Prefeito Municipal uma Coordenadoria de Planejamento Urbano, com a finalidade de analisar, orientar e emitir pareceres para aprovação ou indeferimento dos casos específicos de uso, conforme indicação no Quadro de Posturas (Anexo III) e, parcelamentos (Capítulo VI) da presente Lei.

CAPÍTULO - II -
DAS DEFINIÇÕES

Artigo 5º- Para os efeitos desta Lei, ficam adotadas as seguintes definições:

I- Alinhamento: é a linha divisória entre o terreno e o logradouro público, existente ou projetado.

II- Recuo: é a distância medida entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e a divisa do lote.

III- Frente de lote: é a divisa lindeira à via oficial de circulação.

IV- Fundo de lote: é a divisa oposta da frente.

V- Área Construída: é a zona das áreas dos pisos utilizáveis, cobertos, de todos os pavimentos de uma edificação.

VI- Área Ocupada: é a superfície coberta pela projeção horizontal da edificação.

VII- Coeficiente de Aproveitamento Máximo: é o fator pelo qual a área do lote deve ser multiplicada para se



Prefeitura da Estância Balneária de Caraguatatuba
Estado de São Paulo

67

-03-

obter a área total da edificação máxima permitida nesse mesmo lote.

VIII- Taxa de Ocupação Máxima: é o fator pelo qual a área do lote deve ser multiplicada para se obter a áreas máxims de projeção horizontal da edificação.

IX- Desmembramento: é o destaque de parte da área de uma gleba, para formação de novas glebas.

X- Gleba: é a área de terra que ainda não foi objeto de arruamento ou loteamento.

XI- Loteamento: é o parcelamento em lotes com frente para a via oficial de veículos.

XII- Desdobramento de Lotes: é o destaque da parte da área do lote, para formação de novos lotes.

XIII- Remanejamento: é a subdivisão de um lote em duas ou mais parcelas, para incorporação ao(s) lote(s) - adjacente(s)..

XIV- Via de Circulação: é o espaço destinado a circulação de veículos e pedestres, sendo via oficial aquela de uso público, aceita, declarada ou reconhecida como oficial - pela Prefeitura.

XV- Faixa do Domínio: é a faixa de terra que compõe uma via e é formada pela faixa carroçável, pelas faixas destinadas a circulação de pedestres e pelo remanescente da área doada como via de circulação.

XVI- Eixo de Via: é a linha que passando pelo centro da via é equidistante dos alinhamentos.

XVII- Faixa Carroçável: é a faixa destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação.

XVIII- Acesso: é o dispositivo que permite interligações para veículos e pedestres entre o logradouro público e a propriedade privada.



Prefeitura da Estância Balneária de Caraguatatuba
Estado de São Paulo

68
-04-

XIX- Linha de Primeira Vegetação (Jundu): li
nha de primeira vegetação que aparece nas praias e costeiras.

XX- Uso Conforme: é o uso que atende às exceções e índices urbanísticos e outras disposições estabelecidas por esta Lei para cada zona.

XXI- Uso Não Conforme: é o uso que não atende às restrições e índices urbanísticos e outras disposições estabelecidas por esta Lei para cada zona.

XXII- Uso do Edifício ou Terreno: atividade exercida no edifício ou terreno.

XXIII- Uso Misto: é a utilização do mesmo lote ou edificação por mais de uma categoria de uso.

XXIV- Edificação Secundária ou Edícula: é aquela isolada da edificação principal, de pelo menos 2,00(dois) metros, acessória ao uso principal, não podendo constituir domicílio independente, com área construída máxima de 50m²(cinquenta metros quadrados).

XXV- Áreas de Interesse Público: são as áreas livres, de preservação permanente, áreas institucionais que são normalmente transferidas à Prefeitura quando da aprovação dos projetos de loteamento.

XXVI- Área Institucional: é a parcela do terreno destinada à edificação de equipamentos comunitários.

XXVII- Conjunto de Áreas de Interesse Público: são os conjuntos de áreas livres e de preservação permanente, áreas institucionais que são normalmente transferidas à Prefeitura quando da aprovação dos projetos de loteamento.

CAPÍTULO - III -

DAS CATEGORIAS DE USO

Artigo 6º- Para os efeitos desta Lei são estabelecidas as seguintes categorias de uso e siglas cor



Prefeitura da Estância Balneária de Caraguatatuba
Estado de São Paulo

-05-

respondentes:

I- R 1 - Residência Unifamiliar: até 2 (dois) pavimentos, destinada à habitação permanente ou veraneio, correspondente a 1 (uma) habitação por lote.

II-R 2 - Bloco Residencial Vertical: até 4 (quatro) pavimentos incluído o pavimento térreo, devendo atender às seguintes disposições:

a)- se apoiará sobre piloti;

b)- a área mínima necessária do lote deverá ser de 600 m² (seiscentos metros quadrados).

III- C 1 - Comércio Varejista Diário: comércio varejista de subsistência que atende às necessidades humanas diárias, oferecendo à venda gêneros perecíveis e produtos de rápida absorção, tais como: pão, carne, leite, pescados, frutas, legumes e verduras.

IV- C 2 - Comércio Varejista Ocasional: é o que atende às necessidades humanas ocasionais, tais como: armazéns, bazar, farmácias, livrarias, loterias e papelerias.

V- C 3 - Comércio Atacadista: comércio não varejista de produtos relacionados ou não ao uso residencial.

VI- C t - Comércio de Turismo: comércio ocasional, ligado ao turismo ou de recreação, tais como: lanchonetes, restaurantes, sorveterias, cantinas, churrascarias, "boites", bombonieres, "souvenir", floriculturas, charutarias, jornais e revistas.

VII- S 1 - Prestação de Serviço de Natureza Comercial: serviços de cunho comercial tais como: imobiliárias e administração de bens, agências de publicidade, escritórios em geral, empresas limpadoras, empresas de saneamento e higienização e estúdios fotográficos.

VIII- S 2 - Prestação de Serviços de Natureza



Prefeitura da Estância Balneária de Caraguatatuba
Estado de São Paulo

70
-06-

Institucional: tais como: consultórios médicos e odontológicos, escritórios de assessoria e consultoria, estabelecimentos de crédito, em geral, cartórios, barbearias, casas de banho, fisioterapia, institutos de beleza e agências de emprego.

IX- S 3 - Prestação de Serviços de Natureza Industrial Compatíveis: são as que podem adequar-se aos mesmos padrões de uso residencial no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, níveis de ruídos, e poluição ambiental, tais como: construtoras, consertos de máquinas e utensílios domésticos em geral, sapatarias, tinturarias, lavanderias, tapeçarias, alfaiatarias e instalação de máquinas e equipamentos.

X- S 4 - Prestação de Serviços de Natureza Industrial não Compatíveis: os que implicam na fixação de padrões específicos no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, níveis de ruídos e poluição ambiental, tais como: - oficinas mecânicas, oficinas de montagens industriais, oficinas de transformação de matérias-primas ou de prestação de serviços através de máquinas de percussão manual e trabalhos com metal, madeira, artefatos de cimento e depósitos de materiais de construção.

XI- S e - Serviços Especiais: tais como: postos de gasolina, depósitos, garagens, terminais de carga e descarga de mercadorias.

XII- S t - Prestação de Serviços de Natureza Turística - tais como: hotéis, motéis, postos de informações, - clubes associativos, "campings" e colônias de férias.

XIII- I o - Instituições de Âmbito Local: destinadas a lazer, saúde, educação, cultura, assistência social e cultos religiosos.

XIV- I t - Instituições de Natureza Turística: instituições relacionadas ao turismo, e usos especiais, tais como: jardins zoológicos e botânicos, aquários, anfiteatros, qua



Prefeitura da Estância Balneária de Caraguatatuba
Estado de São Paulo

-07-

dras de esportes, marinas, monumentos, lagos, nascentes, pistas de pouso, angares e heliportos.

XV- A i - Atividades Industrial - entende-se por atividade industrial aquelas relacionadas às funções portuárias, tais como: depósito de líquidos, graneis, sólidos, "containers", matérias-primas acabadas ou semi-acabadas. Transformação de matérias-primas em produtos acabados, montagem 3 e/ou acabamentos de produtos e a prestação de serviços que envolva - processos de execução similares aos processos industriais.

Parágrafo Único- Toda a qualquer instalação relacionada com a atividades industrial, deverá obedecer além das disposições previstas na presente Lei, a orientação e normas dos organismos Estaduais e Federais pertinentes.

CAPÍTULO - IV -

DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

Artigo 7º- É proibida a abertura de vias de comunicação, em qualquer zona do Município, sem prévia licença da Prefeitura Municipal.

Parágrafo Único- Os interessados deverão instruir seus pedidos com os documentos relacionados na Seção II do Capítulo VI, desta Lei - Das Condições Técnicas dos Projetos de Parcelamento, no que for aplicável.

Artigo 8º- A abertura, prolongamento - ou modificação de traçado de qualquer via de circulação, deverá sempre, constar de plano de arruamento, de desdobramento, desmembramento ou de loteamento e terá como principal diretriz a preservação dos recursos naturais, históricos e turísticos.

Artigo 9º- Para os efeitos desta Lei, ficam as vias de circulação do Município de Caraguatatuba, classificadas nas seguintes categorias:

I- Vias Principais: são as que dão acesso aos



Prefeitura da Estância Balneária de Caraguatatuba
Estado de São Paulo

-08-

loteamentos, partindo de via oficial existente e têm a função - de distribuir o tráfego local às vias secundárias.

II- Vias Secundárias: são aquelas que dão acesso aos lotes a partir da via principal e poderão não ter saída, terminando neste caso em balão de retorno, desde que o mesmo, qualquer que seja a sua forma, possa conter um círculo com diâmetro mínimo de 20m.(vinte metros) e o trecho sem saída atenda a um máximo de 20 (vinte) lotes.

III- Vias Marginais: são aquelas que interligam as vias principais e secundárias ao longo das rodovias.

IV- Vias de Pedestres: são destinadas exclusivamente ao uso de pedestres, não deverão ter continuidade além de uma quadra.

Artigo 10- As características das vias de circulação são as seguintes:

I- Via Principal:-

- a)- Faixa de domínio - 21m.(vinte e um metro);
- b)- Faixa carroçável - 15m (quinze metros);
- c)- Rampa máxima - 10% (dez por cento).

II- Via Secundária:-

- a)- faixa de domínio - 14m.(quatorze metros);
- b)- faixa carroçável - 07m.(sete metros);
- c)- rampa máxima - 12% (doze por cento).

III- Vias Marginais:-

- a)- faixa de domínio - 20m,(vinte metros);
- b)- faixa carroçável - 10m.(dez metros);
- c)- rampa máxima - 10% (dez por cento).

IV- Via de Pedestres:-

- a)- faixa de domínio - 09m.(nove metros).



Prefeitura da Estância Balneária de Caraguatatuba
Estado de São Paulo

73

-09-

§ 1º- Nenhuma via, qualquer que seja a categoria, poderá ser aberta em terrenos com declividade superior a 60%(sessenta por cento).

§ 2º- Os taludes resultantes de cortes terão declividade de 2:1 (duzentos por cento) e, em todos os casos, será exigida a recomposição vegetal da superfície atingida.

§ 3º- A Prefeitura reserva-se o direito de exigir do interessado muros de arrimo e/ou parecer técnico de escritório especializado em mecânica dos solos e de reconhecida competência, quanto à estabilidade do maciço atingido pela intervenção.

Artigo 11- Para abertura das vias classificadas no artigo anterior, serão exigidas a demarcação e a limpeza, com eliminação de arbustos e vegetação rasteira de toda a faixa de domínio e a abertura com desmatamento, somente na faixa carroçável.

Parágrafo Único - Consideram-se arbustos e vegetação rasteira, toda vegetação, cuja projeção horizontal da copa não exceda 2m (dois metros) de diâmetro.

Artigo 12- Os cruzamentos em "T" guardarão, entre si, uma distância mínima de 40m(quarenta metros).

CAPÍTULO - V - DO ZONEAMENTO

SEÇÃO - I -

DOS USOS E OCUPAÇÃO DO SOLO

Artigo 13- Ficam sujeitos às normas deste Capítulo:

I- A aprovação de projetos de parcelamentos, de plantas para construções, reformas e ampliações.

II- A ocupação de edifícios ou terrenos.

III- As expedições de alvarás de licença para funcionamento.

- segue -



SEÇÃO - II -

DA DIVISÃO DO MUNICÍPIO EM ZONAS E ÁREAS DE
Ocupação e uso

Artigo 14- Para os efeitos desta Lei, fica o Município de Caraguatatuba dividido nas seguintes zonas de ocupação e uso:

I - Z I - Zona dos Núcleos Urbanos: são zonas que delimitam os núcleos de maiores densidade populacionais, que apresentam concentrações de equipamentos de prestação de serviços, constituindo-se em centros de atração. Situam-se em áreas de topografia plana, limitadas pelas rodovias estaduais, vias, logradouros públicos, linha de preamar média (jundu), rios ou pela linha de cota altimétrica de 40m. (quarenta metros) definidas nas plantas, anexo I e II, partes integrantes desta Lei. São especificamente: - Parte da Sede Municipal, Vila Massaguá e Bairro do Porto Novo.

II - Z 2 - Zona de Apoio: são zonas de uso residencial e prestação de serviços, de apoio às demais zonas. Situam-se em áreas de topografia plana, limitadas pelas rodovias estaduais e federais, vias e logradouros públicos, linha de preamar média (jundu), rios, ou pela linha de cota altimétrica de 40m. (quarenta metros), definidas nas plantas, anexo I e II, partes integrantes desta Lei.

III - Z 3 - Zona Residencial Turística: zona predominantemente residencial, com tolerância para prestação de serviços de primeira necessidade. Situam-se em áreas de topografia plana, limitadas pelas rodovias estaduais, vias e logradouros públicos, linha de preamar média (jundu), rios, ou pela linha de cota altimétrica de 40m. (quarenta metros), definidas nas plantas, anexo I e II, partes integrantes desta Lei.



Prefeitura da Estância Balneária de Caraguatatuba
Estado de São Paulo

75

-11-

IV- Z 4 - Zona de Recreação Turística - zona predominantemente residencial, com tolerância para atividades relacionadas ao turismo. Situam-se em áreas de topografia plana, limitadas pelas rodovias estaduais, vias e logradouros públicos, linha de preamar média (jundu), rios ou pela linha de cota altimétrica de 40m.(quarenta metros), definidas nas plantas, anexo I e II, partes integrantes desta Lei.

V- Z 5 - Zona Industrial: zona destinada ao uso predominantemente industrial, delimitada pela linha de cota altimétrica de 40m.(quarenta metros), pelo Rio Perequê-Mirim, pela linha equidistante 500m.(quinhentos metros) da rodovia SP-55, pelo Rio Camburu ou Tinga e pela Rodovia Federal BR-101, definida na planta, anexo I, parte integrante desta Lei.

VI- Z 6 - Zona de Encosta: destinada ao uso predominantemente residencial, delimitada pela linha de cota altimétrica 40m(quarenta metros) e pela linha de cota altimétrica de 100m.(cem metros), linha de preamar média(jundu), definidas na planta escala 1:25:000, anexo I, parte integrante desta Lei.

VII- Z 7 - Zona Alta de Recreação Turística : zona predominantemente residencial, delimitada pela linha de cota altimétrica de 40m.(quarenta metros), linha de preamar média (jundu), rodovia SP-55, conforme planta na escala 1:25.000, anexo I, parte integrante desta Lei.

VIII- Z 8 - Zona agrícola: destinada à atividades agro-pecuárias, localizadas no planalto e delimitada pela linha de cota altimétrica de 500m.(quinhentos metros), pela linha de cota altimétrica de 40m.(quarenta metros), divisas do Parque Estadual de Caraguatatuba, divisas do Município de Caraguatatuba, pela Rodovia Federal BR-101, pelo Rio Poiares ou Lagoa, definidos na planta, anexo I, parte integrante desta Lei.

IX- Z 9 - Zona de Proteção Ambiental: representada pelas encostas do escarpamento da Serra do Mar, propriamen



Prefeitura da Estância Balneária de Caraguatatuba
Estado de São Paulo

78/12

-14-

ciativa de órgãos públicos.*

§ 9º- Os edifícios de mais de 2 (dois) pavimentos, de uso misto, situados na Z 1 (Zona de Núcleos Urbanos), poderão prescindir de piloti, e a área mínima necessária do lote, deverá ser de 600m² (seiscentos metros quadrados).

§ 10- Nas Z 2 (Zona de Apoio) e Z 3 (Zona Residencial Turística), os estabelecimentos de uso comercial e de prestação de serviços, deverão localizar-se nas proximidades de outros já existentes, a uma distância máxima de 50m. - (cinquenta metros) ou mínima de 1.000m. (mil metros).

§ 11- As edificações em toda extensão da Av. Dr. Arthur Costa Filho, obedecerão ao recuo de 6m. (seis metros) de frente.

CAPÍTULO - VI -

SEÇÃO - I -

DO PARCELAMENTO

Artigo 18- O parcelamento do solo do Município caracterizado por plano de desmembramento, loteamento, remanejamento, arruamento, desdobramento ou fusão de lote, ou ainda, alteração em plano de loteamento já aprovado, só poderá ser executado mediante autorização prévia da Prefeitura Municipal, e parecer da Coordenadoria de Planejamento Urbano, obedecendo as exigências desta Lei.

Artigo 19- Nenhum parcelamento do solo será permitido em terreno baixos, alagadiços ou sujeitos à inundações, antes de adotadas, pelo interessado, as providências necessárias para assegurar ou regular o escoamento das águas, sendo que as obras necessárias para esse fim poderão ser projetadas juntamente com as vias de circulação a serem abertas.

Parágrafo Único - Não será permitido, igualmente, parcelamento de terrenos que tenham sido aterrados.



Prefeitura da Estância Balneária de Caraguatatuba
Estado de São Paulo

23

-13-

de primeira vegetação (jundu), nas praias e 15m.(quinze metros) nas costas onde somente serão autorizadas edificações e instalações que visem à recreação e o lazer esportivo, ou seja, parques, jardins, quadras de esportes, piscinas, marinas, rampas, de acesso e garagens para barcos, bem como, cais e instalações destinadas a atender pescadores em locais públicos determinados pela Prefeitura Municipal, exceto no trecho compreendido entre os Rios Juqueriquerê e Santo Antonio, onde fica reservada faixa com largura de 80m.(oitenta metros), destinada à implantação de equipamentos urbanos pelo poder Público.

§ 2º- As disposições do parágrafo anterior não se aplicam aos loteamentos já aprovados pela Prefeitura Municipal.

§ 3º- Não é permitida a construção, nestas faixas, de elementos de vedação vertical (muros, cercas e similares).

§ 4º- Para a " Z 1 " (zona dos Núcleos Urbanos) será dispensado o recuo de frente quando 50%(cinquenta por cento) da extensão da testada da quadra já estiver edificada no alinhamento.

§ 5º- No caso de lote de esquina será exigido, em relação à Via Principal, recuo de frente mínimo, estabelecido no quadro de posturas, anexo III, e mínimo de 2m. (dois metros), em relação à Via Secundária.

§ 6º- A construção de edícula poderá ser executada no alinhamento de fundos e laterais do lote.

§ 7º- A construção de edículas com até 2(dois) pavimentos somente será permitida nas Z 1 (Zona dos Núcleos Urbanos) e Z 2 (Zona de Apoio).

§ 8º- Não será permitido o fracionamento de lote, com exceção dos situados na Z 2 (Zona de Apoio) quando se destina à construção de conjuntos residenciais de ini



Prefeitura da Estância Balneária de Caraguatatuba
Estado de São Paulo

-12-

te dito, acima da linha de cota altimétrica de 500m. (quinhentos metros), linha de cota altimétrica de 100m. (cem metros), linha de cota altimétrica de 40 (quarenta) metros, rodovia Federal BR 101, divisas do Parque Florestal de Caraguatatuba, divisas do Município de Caraguatatuba, definidas na planta, anexo I, parte integrante da presente Lei.

Artigo 15- Fica definido como área Urbana do Município de Caraguatatuba, o território abrangido pelas zonas:

- a)- Z 1 - Zona Dos Núcleos Urbanos;
- b)- Z 2 - Zona de Apoio;
- c)- Z 3 - Zona Residencial Turística;
- d)- Z 4 - Zona de Recreação Turística;
- e)- Z 5 - Zona Industrial;
- f)- Z 6 - Zona de Encostas;
- g)- Z 7 - Zona de Alta Recreação Turística.

Artigo 16- Fica definida como Área Rural do Município de Caraguatatuba o território abrangido pelas zonas:

- A)- Z 8 - Zona Agrícola;
- B)- Z 9 - Zona de Proteção Ambiental.

Parágrafo Único - As demarcações e limites destas áreas, estão definidas em plantas, na escala de 1:25.000 e 1:5.000, anexos I e II, partes integrantes desta Lei.

SEÇÃO - III -

DA CARACTERIZAÇÃO DO USO E OCUPAÇÃO DAS ZONAS

Artigo 17- As disposições de uso para cada zona ficam estabelecidas no Quadro de Posturas, anexo III, parte integrante desta Lei.

§ 1º- Fica definida na orla marítima uma faixa com largura de 30m. (trinta metros), a partir da linha



Prefeitura da Estância Balneária de Caraguatatuba
Estado de São Paulo

79
[Signature]

-15-

com materiais nocivos à saúde pública, sem que sejam previamente saneados.*

Artigo 20- Os projetos de que trata esta Lei, deverão ser organizados de maneira a não atingir, nem comprometer propriedades de terceiros.

Artigo 21- Todo parcelamento garantirá acesso às áreas de uso público através de vias de circulação.

§ 1º- No caso de áreas de praia, as vias serão distantes entre si até 200m. (duzentos metros), ajustando-se às divisas entre os lotes ou glebas, sempre que possível.

Artigo 22- Os acessos aos parcelamentos far-se-ão sempre por via principal, construída às expensas do interessado, a partir de via oficial de circulação.

Artigo 23- As áreas livres dos lotes - vinculados à construção existente, não serão computados para prédios diferentes, mesmo que tenham sido alienados.

Artigo 24- Qualquer empréstimo de terra, seja para fins de parcelamentos ou não, estará sujeito à aprovação com a expedição do competente alvará, pela Prefeitura e não serão permitidos entre a Rodovia Federal BR-101 e o mar, ou em locais que possam ser avistados a partir das rodovias Federais e Estaduais, devendo os projetos:

I- Não atingir terrenos com declividade superiores a 60% (sessenta por cento);

II- Após o término da exploração, recompor a cobertura vegetal pelo menos com gramíneas;

III- Estar subordinados aos limites de m³ (metros cúbicos) de retirada de material e de área atingida, estabelecidos pela Prefeitura após vistoria no local.

SEÇÃO - II -

- segue -



DAS CONDIÇÕES TÉCNICAS DOS PROJETOS DE
PARCELAMENTOS.

Artigo 25- Os interessados na execução dos serviços referidos no artigo 18 desta Lei, deverão requerer à Prefeitura, preliminarmente, o fornecimento de diretrizes, instruindo o pedido com o seguintes documentos:

I- Título de propriedade do terreno, ou de Promessa de Compra e Venda, ou Cessão de Direitos, irrevogável e irretroatável, do qual conste cláusula de imissão de posse do imóvel e referência ao número da matrícula ou transcrição aquisitiva e sem estipulações impeditivas de alienação em frações ideais ou porções delimitadas, devendo o referido título estar regularmente registrado.

II- Plantas planialtimétricas, em 3 (três) vias, na escala 1:500, no caso de desdobramento, remanejamento, ou fusão de lotes de terrenos até 10.000m² (dez mil metros quadrados), e na escala de 1:1.000 nos demais casos, contendo:

- a)- curvas de nível de metro em metro;
- b)- vias públicas perimetrais e as que eventualmente cortem o terreno;
- c)- cadastro de todas as construções existentes, com indicação de seu uso e número de andares;
- d)- demarcação e discriminação de pedreiras, brejos, linhas de transmissão de energia, telégrafo ou telefone, cursos d'água com as respectivas cotas de inundação, cachoeiras, rodovias, servidões, caminhos ou estradas e faixas de passagem de redes de serviço;
- e)- indicação das propriedades lindas;

III- Plantas de situação do imóvel, em 3 (três) vias, na escala 1:25.000, que permita o seu perfeito conhecimento e localização.



Prefeitura da Estância Balneária de Caraguatatuba
Estado de São Paulo

81
-17-

IV- Nos casos de remanejamento, desdobramento ou fusão de lotes, a Planta do Plano Original.

V- Memorial Descritivo e Explicativo do que se pretende, executar, em 3 (três) vias.

VI- "Croquis" em papel transparente e na mesma forma do inciso II, deste artigo.

Artigo 26- Após o competente exame dos documentos apresentados, a Prefeitura, através do órgão competente, fornecerá os seguintes diretrizes, a serem seguidas no plano geral:

I- Diretrizes das vias de acesso ao parcelamento, às áreas de interesse público.

II- Características e dimensionamento das áreas de interesse público a serem transferidas à Prefeitura.

III- Relação e características dos equipamentos de infra-estrutura exigidos: água, esgoto, iluminação pública, guias, sarjetas e rede de águas pluviais.

IV- Área a ser dada em caução como garantia da execução das obras, na forma do item II, do artigo 37 desta lei.

Parágrafo Único - As diretrizes terão validade pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data de sua retirada da Prefeitura ou da notificação publicada na imprensa local.

Artigo 27- O pedido de aprovação do projeto deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I- Planta Geral, na escala do pedido de diretrizes, com os seguintes requisitos:

a)- curva de nível, de metro em metro;

b)- especificação das vias de circulação e

acesso;



Prefeitura da Estância Balneária de Caraguatatuba
Estado de São Paulo

82

-18-

c)- áreas a serem transferidas, mediante instrumento de alienação de propriedade, ao conjunto de áreas de interesse público;

d)- parcelamento da área;

e)- rumos de todas as linhas divisórias;

f)- indicação de todas as dimensões lineares e angulares dos raios e cordas;

g)- indicação da área de cada parcela resultante;

h)- indicação do nome dos proprietários lineares;

i)- áreas arborizadas e pontos de interesses paisagístico; áreas de preservação de acordo com o artigo 2º da Lei nº 4771, de 15 de setembro de 1965 (Código Florestal);

j)- área a ser dada em caução como garantia de execução das obras;

l)- indicação de restrições que, eventualmente, gravem as parcelas resultantes.

II- Características técnicas das obras:

a)- perfis transversais dos pontos críticos das vias saídas a 70m. (setenta metros) dos pontos de interseção - P I - e cortes em declividade entre 40% (quarenta por cento) e 60% (sessenta por cento) nas escalas: horizontal 1:1.000 e vertical 1:100;

b)- cotas altimétricas de 20 (vinte) em 20 (vinte) metros do eixo de todas as vias.

III- Tabela indicando: extensão das áreas a serem transferidas, mediante instrumento de alienação de propriedade, ao conjunto de áreas de interesse público; extensão das áreas reservadas à rede viária; extensão das parcelas comercializáveis; número de parcelas e respectivas áreas totais.

IV- Projeto Paisagístico e recomposição vegetal



Prefeitura da Estância Balneária de Caraguatatuba
Estado de São Paulo

83
-19-

tal das áreas atingidas por intervenção da vegetação.

V- Memorial descritivo contendo: indicação - quanto à solução prevista para sistema de águas pluviais, de energia elétrica, de esgoto sanitário, de abastecimento de água, indicação dos locais de captação de água e lançamento de esgoto sanitário.

VI- Cronograma previsto para execução das obras e seu escalonamento em etapas, quando for o caso.

VII- Declaração expressa de que o interessado se submete integralmente aos termos desta Lei.

Parágrafo Único - Os projetos referidos no presente artigo deverão ser apresentados em 10(dez) vias, uma das quais em papel transparente e entregue enrolado, assinados pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional ou profissionais responsáveis pelo projeto e pela execução das obras, registrado no CREA (Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura) e na Prefeitura da Estância Balneária de Caraguatatuba.

Artigo 28- A Prefeitura Municipal poderá exigir, em qualquer fase do processo, além dos documentos especificados nesta Lei, informações e outros documentos que julgar necessários à perfeita elucidação do plano.

Artigo 29- O plano poderá ser executado parceladamente, devendo ser indicadas, neste caso, as obras que serão executadas em cada etapa.

Parágrafo Único - Em caso de plano parcelado, a Prefeitura Municipal, estabelecerá a prioridade na execução de cada etapa, a fim de possibilitar a continuidade da execução do parcelamento.

Artigo 30- Da área total, objeto do plano de parcelamento, serão destinados ao conjunto de áreas de interesse público, os seguintes mínimos:



Prefeitura da Estância Balneária de Caraguatatuba
Estado de São Paulo

-20-

I- No caso de desmembramento superior a 6.000 m² (seis mil metros quadrados): 7% (sete por cento) da área total da gleba.

II- No caso de loteamento, 20% (vinte por cento) da área total da gleba.

Parágrafo Único - As quotas de áreas referidas neste artigo serão transferidas mediante instrumento de alienação de propriedade ao patrimônio público, sem ônus para a Prefeitura Municipal.

Artigo 31- Após a instrução do processo e verificado que os planos e documentos se encontram em perfeita ordem, a Prefeitura Municipal notificará os interessados para apresentarem os memoriais das áreas a serem transferidos à Municipalidade, mediante instrumento de alienação de propriedade, atendidas as seguintes condições:

I- Descrição, de cada área em separado, com a indicação da superfície em metros quadrados.

II- Havendo diretrizes para o alargamento de vias já existentes, as faixas respectivas, bem como outras vias a serem transferidas à Municipalidade, mediante instrumento de alienação de propriedade, também deverão ser descritas individualmente.

III- Em caso de cruzamento, uma das vias deverá ser descrita integralmente, e as outras por trecho, a fim de evitar superposições de áreas.

Artigo 32- Todos os lotes resultantes de parcelamento, deverão ter frente mínima de 10 (dez) metros, para via de categoria marginal ou secundária.

Artigo 33- A largura de uma via, quando constituir prolongamento de outra já existente ou constante de plano já aprovado pela Municipalidade, não poderá ser inferior à largura desta, obedecidos, entretando, os padrões estabe-



Prefeitura da Estância Balneária de Caraguatatuba
Estado de São Paulo

75

-21-

Decretos no Capítulo IV.

Artigo 34- Nos terrenos situados ao -
lonto das rodovias Federais e Estaduais, será obrigatória a aber
tura de vias marginais, conforme padrão estabelecido no Capítulo
IV.

Artigo 35 - Nos cruzamentos de vias -
de circulação, os alinhamentos deverão ser concordados por um
arco de curva, de raio mínimo de 9m.(nove metros), que pode sos
frir modificação se o cruzamento for esconso, a critério da Pref
eitura Municipal.

Artigo 36- Nos planos de parcelamento
serão exigidas as seguintes obras:

I- Nos casos de desmembramento:

a)- abertura da faixa carroçável das vias ref
eridas no artigo 10.

b)- tratamento do remanescente da faixa de
domínio de tais vias, conforme estabelecido no artigo 11 desta
Lei.

c)- execução do sistema de águas pluviais de
tais vias, segundo projeto específico aprovado pela Prefeitura
Municipal.

II- No caso de Loteamento:

a)- as mesmas constantes do inciso anterior;

b)- pavimentação das faixas carroçáveis das -
vias, segundo padrões adotados pela Prefeitura Municipal;

c)- execução das redes de abastecimento de
água e energia elétrica segundo padrões aprovados pelas Empres
sas concessionárias.

SEÇÃO - III -

DA EXECUÇÃO DOS PARCELAMENTOS



Prefeitura da Estância Balneária de Caraguatatuba
Estado de São Paulo

-22-

Artigo 37 - Para obter a aprovação para execução dos planos de parcelamento, os interessados deverão satisfazer às seguintes exigências:

I - Transferir ao Município, mediante instrumento de alienação de propriedade, as áreas referidas no artigo 30 desta Lei.

II - Apresentar garantia de completa execução do parcelamento, representada por hipoteca constituída em benefício da Prefeitura, abrangendo área por ela escolhida e equivalente a no mínimo 30% (trinta por cento) da área líquida do parcelamento.

§ 1º - A aprovação referida neste artigo só terá validade, para os efeitos desta Lei, com a anterior aprovação do projeto pelos órgãos federais e estaduais competentes.

§ 2º - A constituição da garantia hipotecária não desobriga o parcelador do pagamento das despesas que excederam o valor apurado na execução da hipoteca.

§ 3º - Excetuam-se os prazos legais estabelecidos para o término da execução do parcelamento, o devedor será constituído em mora, podendo a Prefeitura completar a execução das obras e promover a cobrança do respectivo débito.

§ 4º - Excetuam-se das exigências do inciso II deste artigo, os parcelamentos de cujos projetos não constar a execução de obras.

§ 5º - No caso da execução do parcelamento ser por etapas, o resgate será parcial e proporcional às parcelas executadas e abrangerá áreas localizadas nessas parcelas.

Artigo 3º - Após examinados os documentos e constatado que os mesmos se encontram em perfeita ordem,



Prefeitura da Estância Balneária de Caraguatatuba
Estado de São Paulo

-23-

pagas as taxas devidas, a Prefeitura procederá à aprovação do parcelamento e expedirá o competente alvará para o início das obras.

Parágrafo Único - O referido alvará terá validade por 2 (dois) anos.

Artigo 39- Vencido o prazo concedido para a execução total ou parcial do plano e verificada a sua inexecução, a parte restante fixará sujeita às disposições legais então vigentes.

Artigo 40- Durante a execução dos trabalhos, os interessados deverão manter, no local das obras, cópias do projeto a fim de exhibi-los à fiscalização.

Artigo 41 - Qualquer alteração do plano original aprovado dependerá de autorização prévia da Prefeitura Municipal.

Artigo 42- Aos projetos de conjuntos habitacionais, loteamentos em condomínio, ou para qualquer outro fim, também se aplicam as disposições desta Lei:

Parágrafo Único - Mesmo nos casos citados no artigo anterior, não poderá ser impedido, ou dificultado através de qualquer mecanismo, o acesso público às praias e costeiras.

SEÇÃO - IV -

DO REMANEJAMENTO, DESDOBRAMENTO E FUSÃO DOS
LOTES.

Artigo 43- Para os casos de remanejamento, desdobramento e fusão de lotes, aplicar-se-ão, no que couber, as normas estabelecidas na presente Lei, para os parcelamentos em geral.

Artigo 44- Atendidas as exigências legais e liquidados os tributos eventualmente devidos em razão da situação anterior do imóvel, o plano será aprovado por despacho



Prefeitura da Estância Balneária de Caraguatatuba
Estado de São Paulo

-24-

exarado no processo e mediante declaração lançada nos documentos referidos no artigo 26.

Artigo 45 - A aprovação do remanejamento, desdobramento ou fusão de lotes somente produzirá efeitos internos após a regularização perante o Registro de Imóveis.

CAPÍTULO - VII -

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Artigo 46 - As infrações às disposições da presente Lei darão ensejo à revogação da autorização da execução; ao embargo administrativo; à demolição da obra, quando for o caso, bem como à aplicação de multas pela Prefeitura, e a responsabilidade do profissional infrator perante o CREA (- Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura).

Artigo 47- As infrações referidas no artigo anterior classificam-se em:

I- Graves: parcelamento, sem o competente alvará; prospectos de promoção de vendas discrepantes das plantas aprovadas pela Prefeitura, inclusive quanto à localização do empreendimento; fechamento ou impedimento de qualquer ordem de livre acesso às praias e costeiras e invasão aos terrenos do "conjunto de áreas de interesse público"; execução de obras sem projeto aprovado.

II- Médias: execução de obras em desacordo com o projeto autorizado; abertura de vias sem prévia autorização; empréstimo de terra e/ou início de obras sem o competente alvará.

III- Leves: empréstimo de terra e/ou uso em desacordo com o competente alvará.

IV- Mínimas: sonegação de informações à fiscalização Municipal.

Artigo 48- As multas correspondentes -



Prefeitura da Estância Balneária de Caraguatatuba
Estado de São Paulo

-25-

às infrações referidas no artigo 47, terão os seguintes valores:

- I - Graves: 100 (cem) V.P.R.
- II - Médias: 30 (trinta) V.P.R.
- III - Leves: 10 (dez) V.P.R.
- IV - Mínimas: 02 (dois) V.P.R.

Parágrafo Único - O valor Padrão de Referência (V.P.R.) mencionado neste artigo, é aquele definido - por legislação Federal.

Artigo 49 - Por desrespeito ao embargo administrativo da obra, será pago, pelo proprietário, 50% (cinquenta por cento) do valor máximo da multa por dia, até o prazo de 30(trinta) dias, findos os quais a Prefeitura requererá o em bargo judicial e a cobrança da multa.

Artigo 50- Na reincidência, as multas serão sempre aplicadas em dobro.

Artigo 51 - O pagamento da multa não - exime o infrator do cumprimento do dispositivo legal violado, e nem do ressarcimento dos danos eventualmente causados.

CAPÍTULO - VIII -

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 52 - A Prefeitura Municipal não assume qualquer responsabilidade pelos prejuízos eventualmente causados a terceiros, em consequência da execução de planos au torizados.

Artigo 53 - Os parcelamentos não apro vados pela Prefeitura Municipal e já executados ou alienados to tal ou parcialmente, estão sujeitos à ação Municipal, para sua regularização, atendendo, sempre que possível, às exigências - desta Lei.

Artigo 54 - A Prefeitura, por seus ór gãos competentes, prestará informações aos interessados na aq uisição de terrenos, sobre a situação dos mesmos com relação à li



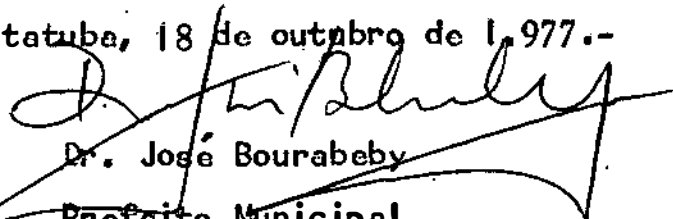
Prefeitura da Estância Balneária de Caraguatatuba
Estado de São Paulo

-26-

conção para edificar e restrições existentes.

Artigo 55 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário especificamente as Leis nºs 83/52, de 06 de março de 1952; 84/52 de 11 de março de 1952; 149/53, de 22 de setembro de 1953; - 265/57, de 12 de novembro de 1957; 352/60, de 28 de junho de 1960; 416/61, de 10 de outubro de 1961; 458/63, de 07 de junho de 1963; 501/64, de 22 de maio de 1964; 511/64, de 08 de junho de 1964; 513/64, de 13 de julho de 1964; 531/64, de 1º de setembro de 1964; 536/64, de 22 de setembro de 1964; 602/65, de 10 de setembro de 1965; 648/66 de 26 de agosto de 1966; 727/68, de 09 de agosto de 1968; 759/69, de 14 de julho de 1969; 790/70, de 09 de abril de 1970; 826/70, de 17 de setembro de 1970; 869/72 de 12 de maio de 1972; 887/73 de 1º de março de 1973; 920/74 de 16 de janeiro de 1974; e 1024/76 de 28 de dezembro de 1976.

Caraguatatuba, 18 de outubro de 1977.-


Dr. José Bourabeby

Prefeito Municipal

Registrada e publicada na Divisão de Expediente, Arquivo e Comunicações da Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Caraguatatuba, aos 21 de outubro de 1977.-

Ivan Ferreira Fonseca

Chefe da DEAC

PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE CARAGUATATUBA

QUADRO DE POSTURAS

LEI Nº

ANEXO III

ZONAS DE USO	CATEGORIAS DE USO		LOTE MINIMO PERMITIDO	RECUOS MINIMOS			T O	C A	
	PERMITIDAS	SUJEITO A APROVAÇÃO DA COORDENADORIA DE PLANEJAMENTO URBANO		FRENTE	LATERAL				FUNDOS
					ATÉ 2 PAV.	ATÉ 4 PAV.			
Z1	R1 R2 CI C2 C3 CI SI S2 S3	Se St Ia It	250 m ²	4 m	2 m APENAS UM LADO	3 m AMBOS OS LADOS	4 m	0,5	2
Z2	R1 R2 CI C2 C3 CI SI S2 S3	S4 Se St Ia It	300 m ²	4 m	2 m APENAS UM LADO	3 m AMBOS OS LADOS	4 m	0,5	2
Z3	R1 CI CI	R2 S2 St Ia It	360 m ²	5 m	2 m APENAS UM LADO	3m AMBOS OS LADOS	4 m	0,5	1
Z4	R1	CI St Ia It	450 m ²	6 m	2 m e 1,5m		4 m	0,5	1
Z5	R1 R2 CI C2 C3 CI SI S2 S3 S4 Se	St Ia It AI	300 m ²	4 m	2 m APENAS UM LADO	3 m AMBOS OS LADOS	4 m	0,5	2
Z6	R1	St Ia It	1.500 m ²	6 m	3 m AMBOS OS LADOS		6 m	0,25	0,80
Z7	R1	St It	4.000 m ²	6 m	3 m AMBOS OS LADOS		6 m	0,15	0,30

Dr. ANTONIO DE FREITAS AVELAR
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Dr. JOSE BOURALBY
PREFEITO MUNICIPAL