



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE CARAGUATATUBA
ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Municipal de Caraguatatuba
Protocolado em 27/04/2000
às 13:52:36

LEI N.º 841, 13 DE ABRIL DE 2000.

"Estabelece normas para incentivos fiscais destinados a equipamentos turísticos e dá outras providências".

ANTONIO CARLOS DA SILVA, Prefeito Municipal da Estância Balneária de Caraguatatuba, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei, FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou, com emendas e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º - Esta Lei determina a política municipal de incentivo à implantação de equipamentos turísticos, visando a dar condições ao incremento e ao desenvolvimento da atividade turística no Município além de incentivar a construção civil no Município, através de incentivos fiscais e técnicos.

Art. 2º - Esta Lei tem por objetivo:

- I** - orientar os investidores e empresários quanto aos padrões e normas exigidos para auferir os incentivos;
- II** - constituir instrumentos de incentivo, facilitando a elaboração de projetos, bem como sua aprovação através de gestões junto aos órgãos Federais e Estaduais concernentes;
- III** - contribuir para a redução dos custos dos projetos;
- IV** - estimular o aperfeiçoamento dos serviços e a melhoria dos equipamentos e instalações oferecidos.
- V** - possibilitar o controle da qualidade e dos padrões dos equipamentos implantados, mediante vistoria periódica;
- VI** - aumentar a capacitação e qualidade profissional local, bem como a oferta de emprego.

(*Deferido pelo Lei 1175/05*)

Art. 3º - Para implementação do contido nesta Lei, fica criado o Grupo de Apoio Técnico - GAT, junto ao Gabinete do Prefeito, como órgão executivo da política de incentivos técnicos e fiscais aqui estabelecida, cuja composição, forma de preenchimento de seus cargos e competência serão definidos em Decreto regulamentar.

Parágrafo 1º - Os serviços prestados pelos membros do GAT não serão remunerados, sendo considerados como serviços relevantes.

Parágrafo 2º - Após protocolado pelo interessado o Projeto de Equipamento Turístico junto à Prefeitura, o GAT terá um prazo de 30 (trinta) dias para se manifestar.



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE CARAGUATATUBA
ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 4º - Para os efeitos desta Lei, ficam definidos como equipamentos de serviços de turismo e lazer e complementam o Uso S4 do artigo 7º, inciso XII da Lei Municipal de uso e ocupação do solo, nº 200, de 22 de junho de 1992, os quais também passam a ser permitidos na Z-3 - Zona Residencial Turística, os seguintes:

I - Hotel - estabelecimento cujas unidades habitacionais são exclusivamente da espécie apartamento, com um ou dois quartos ou suítes, com sala de estar e banheiro(s) privativos; deverá também prestar serviços de alimentação, lavanderia e de lazer, como piscina, quadras de esportes, sauna e salão de jogos;

II - Hotel Residência - estabelecimento cujas unidades habitacionais são exclusivamente da espécie apartamento-residência, administrados totalmente por uma única empresa para atividade hoteleira, independente da razão social ou nome fantasia de que se utilize: flat, apart-hotel, flat-hotel; deverão prestar serviços de alimentação, lavanderia e de lazer, tais como: piscina, quadras de esportes, sauna e salão de jogos.

III - Pousada - estabelecimento cujas atividades habitacionais se restringem a apartamentos com banheiro privativo, destinado à hospedagem temporária, contendo uma recepção, rouparia, vestiário, salão para café e cozinha.

IV - Marinas - estruturas destinadas a abrigar embarcações de recreio ou de trabalho fora da linha original da costa, proporcionando abrigo seguro em águas plácidas, obtidas através de obras e estruturas apropriadas; deverão conter os serviços de apoio, pertinentes aos tipos de embarcações para as quais se destina.

V - Marinas Internas - estruturas destinadas a abrigar embarcações de recreio ou trabalho no interior da linha original da costa, proporcionando abrigo seguro em águas plácidas obtidas através de obras de escavações, dragagens ou barragens; deverão conter os serviços de apoio, pertinentes aos tipos de embarcações para as quais se destina.

VI - Marina Mista - associação no mesmo empreendimento dos tipos Marinas e Marinas Internas.

VII - Clube Náutico - associação civil destinada ao suporte da atividade náutica, devendo obedecer aos parâmetros mínimos de:

a - abrigar 100 (cem) embarcações, com 50% (cinquenta por cento) em área coberta;

b - possuir instalações sociais e de lazer;

c - dispor de equipamentos de segurança à navegação.



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE CARAGUATATUBA
ESTADO DE SÃO PAULO

VIII - Empresa de Navegação - empresa privada destinada à navegação de transporte de passageiros com fins de lazer e recreio; deverá possuir como bem patrimonial pelo menos duas embarcações adequadas para esse fim, licenciadas junto ao órgão competente, ou uma embarcação dentro das exigências mencionadas e de no mínimo 15 (quinze) metros.

IX - Clube Esportivo e Social - associação civil destinada ao suporte de atividade esportiva e social, devendo obedecer aos seguintes parâmetros mínimos:

- a - instalações sociais como salão de festas, bar, restaurante;
- b - quadras de esportes e piscina.

X - Restaurante Diferenciado - restaurante que por sua localização, tipicidade ou condições especiais possa se tornar ponto de atração turística, tais como os localizados em áreas panorâmicas ou de grande beleza, ou em áreas de aspectos arquitetônicos ou cênicos não usuais.

XI - Parque de Diversões Aquáticas - parque de diversões que se utiliza da água como o grande elemento de diversão e lazer.

XII - Estrutura de Teleféricos - estrutura destinada ao transporte de pessoas, de modo a proporcionar a apreciação panorâmica da paisagem, em locais de interesse cênico.

XII - Equipamentos Turísticos de Interesse - equipamentos não previstos anteriormente e que possam ser de relevante interesse para o Município, a critério do Grupo de Apoio Técnico.

Parágrafo único - Os condomínios já construídos poderão ser transformados em Pousadas, desde que atendam as exigências contidas no inciso III – Pousada.

Artigo 5º - Para a construção de prédios destinados a abrigar as instalações de Hotel, Hotel Residência e Pousadas, definidos nos incisos I, II e III, do artigo anterior, deverão ser atendidas as seguintes exigências e especificações:

- I - EM1 – EDIFICAÇÃO DE USO MISTO:** Destinado ao uso comercial e/ou hotelaria:
- a)- Pavimento térreo, destinado à comércio e/ou estacionamento
- O espaço destinado à comércio, deverá atender ao recuo mínimo de frente de 5,00 metros; recuo lateral de 2,00 metros e 3,00 metros fundos. A taxa de ocupação é de 80%. No caso de uso do recuo de frente para estacionamento, o mesmo deverá ter no mínimo 5,00 metros.



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE CARAGUATATUBA
ESTADO DE SÃO PAULO

b) – Mezanino opcional

Poderá ser construído no pavimento térreo, com área de ocupação máxima de 60% do pavimento térreo, com o pé-direito máximo de 2,50 metros.

c) – 1º Pavimento

Destinado a lazer e apoio, tais como: piscina, restaurante, área de lazer, salão de convenções e quadra de esportes, com ocupação de até 100% da área do pavimento térreo e os mesmos recuos deste.

d) - 2º Pavimento (pavimento tipo)

Destinado à unidades de hotelaria. Taxa de ocupação máxima permitida de 40%, com um coeficiente de aproveitamento máximo (CA) de 3,5. Os recuos mínimos obrigatórios são de 5,00 metros de frente; laterais 2,00 metros e fundos de 3,00 metros. Acima de 04 pavimentos, incluindo-se o pavimento térreo e o 1º pavimento, o recuo nas laterais deverá ser de 3,00 metros.

e) - O 12º pavimento poderá ter unidades duplex sendo que a área de ocupação máxima não seja superior a 50% da área construída do pavimento tipo (2º).

f) – O recuo lateral poderá ser de 2,00 metros de cada lado, independente do número de pavimentos, desde que não haja para esse recuo nas unidades habitacionais qualquer tipo de abertura para iluminação ou ventilação, tais como janelas, portas e sacadas.

II - EM2 – EDIFICAÇÃO DE USO MISTO: Destinado ao uso comercial, e/ou hotelaria, com no máximo 04 (quatro) pavimentos, incluindo-se o 1º pavimento:

a) - Pavimento térreo, destinado à comércio, estacionamento ou unidade hoteleira:

1 - O espaço destinado à comércio, deverá atender ao recuo mínimo de frente de 5,00 metros; recuo lateral de 2,00 metros e 3,00 metros nos fundos. A taxa de ocupação é de 80%. No caso de uso dos recuos de frente e laterais para estacionamento, os mesmos deverão ter no mínimo 5,00 metros.

2 - O espaço destinado à unidades de hotelaria, deverá atender os recuos mínimos obrigatórios de 5,00 metros de frente; laterais 2,00 metros e fundos 3,00 metros.

3 - O 4º pavimento poderá ter unidades duplex sendo que a área de ocupação máxima não poderá ser superior a 50% da área construída do pavimento tipo.



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE CARAGUATATUBA
ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 6° - Nas construções de equipamentos turísticos em geral, deverão ser observadas mais as seguintes normas e especificações:

I - nos lotes de esquina, o espaço destinado à comércio no pavimento térreo, deverá atender ao recuo mínimo de frente de 5,00 m, recuo lateral de 2,00 m para a via pública secundária, podendo ocupar o recuo lateral oposto e de fundos. No caso de uso dos recuos de frente e laterais para estacionamento, o recuo de frente será de 5,00 m e o recuo lateral de 4,50 m.

II - As construções, conforme a sua categoria de uso deverão atender no mínimo ao seguinte, relativamente as vagas para estacionamento, devidamente previstas e delimitadas no projeto:

a - hotel residência (flat, apart-hotel ou flat-hotel), uma vaga de estacionamento para cada 2/3 das unidades;

b - no caso de hotel com unidades suíte presidencial ou executiva, as mesmas deverão ter uma vaga de garagem para cada uma dessas unidades;

c - no uso comercial com área acima de 400,00 metros quadrados, deverá ser prevista uma vaga de estacionamento para cada 80,00m² de área construída.

III - As edificações, de acordo com a sua categoria de uso, deverão obedecer o seguinte, com relação aos serviços de elevadores:

a - edificação com altura de até 21,00 metros de piso a piso – 01 elevador;

b - edificação com altura superior a 21,00 metros – mínimo 02 elevadores.

IV - As construções deverão obedecer também ao seguinte:

a - pé-direito do pavimento térreo; mínimo de 3,00 metros e máximo de 6,00 metros;

b - número máximo de 12(doze) pavimentos, incluindo-se o pavimento térreo, 1º pavimento e a cobertura.

c - dependências mínimas necessárias:

1) vestiários masculinos e femininos para funcionários, com área mínima de 6,00 m²;

2) refeitório para funcionários, com área mínima de 12,00m²;



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE CARAGUATATUBA
ESTADO DE SÃO PAULO

- 3) sanitários masculinos e femininos para funcionários;
- 4) recepção mínima: 25,00 m², devendo conter lobby, estar e recepção;
- 5) copa, cozinha e despensa com área mínima de 20,00 m²;
- 6) refeitório para café da manhã: área mínima de 20,00 m²;

V - Para efeito de coeficiente de aproveitamento (CA) não serão computadas as áreas destinadas à:

- a - reservatório de água inferior e superior;
- b - varandas com balanço até 1,50 metros;
- c - mezanino;
- d- depósito de material de limpeza, área de serviço e lavanderia.

VI - As áreas mínimas de cada unidade hoteleira deverão ser de:

- a) hotel residência (flats e apart-hotel): 40,00m²;
- b) hotel e hotel-residência (flat hotel): 18,00m²
- c) pousada: 12,00m².

VII - As vagas destinadas a estacionamento, com coberturas removíveis, não serão computadas no cálculo da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento.

VIII - As varandas em balanço somente serão permitidas quando o recuo for superior a 3,00 metros, não podendo ultrapassar a 1/3 do mesmo.

Art. 7º – Os equipamentos turísticos definidos no artigo 4º desta Lei, exceto os da categoria de uso **Hotel Residência**, ficam isentos, pelo prazo de 05 (cinco) anos a partir da aprovação do projeto respectivo, dos seguintes impostos e taxas:

- I - Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN;
- II - Taxas de Licença para Aprovação de Execução de Obras e Instalações Particulares e para Execução de Urbanização ou Alteração Física de Terrenos Particulares;
- III - Taxa de Expediente e Serviços Burocráticos;
- IV - Taxa de Licença para Publicidade.

Art. 8º - O projeto de construção de equipamentos de turismo e lazer, uma vez aprovado em definitivo, disporá do prazo de 30 (trinta) meses para ser concluído, sob pena da perda do incentivo e de incidência nas sanções previstas no artigo 10 desta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE CARAGUATATUBA
ESTADO DE SÃO PAULO

Parágrafo único - Em caso especialíssimo, devidamente justificado, analisado e aprovado pelo GAT, este prazo poderá se estender por até 60 (sessenta) meses, vedada qualquer outra forma de prorrogação.

Art. 9º - Fica a empresa beneficiada por esta Lei, tanto na construção e execução do equipamento turístico, como na sua operação e exploração, obrigada a garantir no mínimo 50% (cinquenta por cento) dos empregos a pessoas comprovadamente residentes no Município e portadoras do título de eleitor nele expedido.

Art. 10 - Os equipamentos turísticos beneficiados por esta Lei não poderão ter a sua destinação alterada, sob pena de perda do incentivo e devolução ao cofres públicos de todas as importâncias relativas aos benefícios recebidos, acrescidas da multa de 20% (vinte por cento) do total apurado.

Parágrafo único - Não implicará a perda do incentivo, com a conseqüente devolução e multa, a alteração para qualquer das categorias de equipamentos turísticos previstos nesta Lei, mediante prévia aprovação pelo GAT.

Art. 11 - Os incentivos de que trata esta Lei serão concedidos quando da aprovação do projeto definitivo, mediante contrato de compromisso que incorporará o projeto e memoriais descritivos, bem como definirá as responsabilidades das partes durante o prazo concedido.

§ 1º - Do contrato constarão as obrigatoriedades quanto à origem da mão de obra, vistorias periódicas e a emissão de Certificado Anual de Regularidade de Incentivo.

§ 2º - O benefício desta Lei será requerido anualmente, no mês de dezembro, para vigorar no exercício seguinte, mediante comprovação de que continua a atender aos requisitos necessários para o incentivo.

Art. 12- A não concessão do Certificado Anual de Regularidade de Incentivo a qualquer equipamento turístico implicará o ressarcimento pelo responsável de todos os tributos dos quais se beneficiou, atualizados monetariamente e acrescidos da multa de 20% (vinte por cento) aplicável sobre o total apurado.

Art. 13 - Para projeto de edificações não destinados a equipamentos turísticos serão aplicados fatores de redução nos impostos e taxas abrangidos por esta Lei, da seguinte forma:



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE CARAGUATATUBA
ESTADO DE SÃO PAULO

- I** - de 500 m² até 1.000 m² de construção , fator de redução de 0,80 ;
- II** – de 1.001 m² até 5.000 m² de construção , fator de redução de 0,65 ;
- III** – de 5.001 m² até 10.000 m² de construção , fator de redução de 0,50 ;
- IV**- acima de 10.000 m² de construção , fator de redução de 0,20 .

Art. 14 - Fica incluída no inciso III, do artigo 7º da Lei Municipal n.º 200 de 22 de junho de 1992, que dispõe sobre categoria multifamiliar, entre aquelas admitidas nas zonas de uso da categoria R3, a seguinte:

R3-05 - Edificação Residencial Multifamiliar e/ou Comercial Vertical:

Destinado ao uso residencial multifamiliar e/ou comercial, com no máximo 04 (quatro) pavimentos, incluso o pavimento térreo. A taxa de ocupação máxima é de 0.40, com coeficiente de aproveitamento máximo de 2.0, sem elevador, sendo permitida a ocupação do pavimento térreo para unidades residenciais. Os recuos obrigatórios são de 5,00m de frente, 3,00 metros nos fundos e laterais, devendo ser prevista obrigatoriamente, uma vaga de estacionamento para cada unidade residencial. No uso comercial deverá haver uma vaga de estacionamento para cada 80,00 metros quadrados da área comercial construída. O 4º pavimento, poderá ter unidades cobertura (dúplex), com no máximo 50% da área construída do mesmo pavimento. Cada unidade habitacional deverá ter no mínimo: quarto, sala, cozinha, banheiro e área de serviço, obedecendo às áreas mínimas exigidas pelas leis sanitárias. As vagas para estacionamento deverão ser devidamente delimitadas no projeto, tendo o espaço mínimo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) de largura por 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) de comprimento, não podendo ocupar a faixa de 3,00 metros de largura, que circunda a edificação, destinada à circulação, delimitada no projeto.

Parágrafo único – É vedada a construção prevista neste artigo numa faixa de até 60 metros de distância da orla marítima.

Art. 15 – Em todos os equipamentos turísticos e demais áreas de acesso ao público beneficiados por esta Lei, deverão ser adotadas normas que garantam a funcionabilidade das edificações e de seus acessos e a remoção de óbices para locomoção de pessoas portadoras de deficiência e idosos.

Art. 16 – Fica incluído no artigo 7º, da Lei Municipal n.º 200, de 22 de junho de 1992, um parágrafo único com a seguinte redação:

“**Art. 7º** -

.....



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE CARAGUATUBA
ESTADO DE SÃO PAULO

Parágrafo único – Fica vedada, na categoria de uso C-3, de que trata o inciso VI, deste artigo, exclusivamente no loteamento denominado “Portal da Tabatinga”, a instalação de garagem para guarda de barcos ou outras embarcações náuticas.”

Art. 17 - Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Caraguatuba, 13 de abril de 2000

ANTONIO CARLOS DA SILVA
Prefeito Municipal

PUBLICADO EM 21.04.2000
NO JORNAL LOCAL
Jornal Radiolit

