



## CONDOMÍNIO PONTAL DO ATALAIA

Morro do Atalaia, s/nº - Arraial do Cabo/RJ

CNPJ: 27.782.630/0001-11

E-mail:secretariapontal.atalaia@gmail.com

Tel. (22) 99940-1459



Ofício 10\_04/2023

Att: Presidência Câmara de Vereadores de Arraial do Cabo

C/C: Procuradoria da Câmara de Vereadores de Arraial do Cabo  
Conselho Consultivo Parque Estadual da Costa Sol Anita Mureb  
1º Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva do Núcleo Cabo Frio - MPRJ

Exmo. Sr. Pedro Reis Cajueiro de Andrade

Reff: Contestação ao ofício 062/2023 FMMACT de 05/04/2023

Projeto de lei nº 118/2022 - LUOS/Arraial do Cabo

Anexo ata 5ª Reunião Conjunta/Comissões Permanentes Câmara Municipal ato 06/2023  
Presidência da Câmara

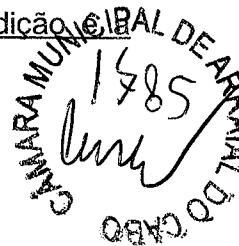
O Condomínio Pontal do Atalaia, submetendo-se às deliberações do Plano Diretor Participativo de Arraial do Cabo e a manifestação do Conselho Consultivo do Parque Estadual da Costa do Sol Anita Mureb, através do ofício Sec. Exec. PECS 14/2022, protocolado nesta casa legislativa pelo Conselho Consultivo do Parque Estadual da Costa do Sol (CCPECS), lido em plenário pelo presidente da Câmara de Vereadores de Arraial do Cabo, em 27/12/2022, no início dos trabalhos da primeira Audiência Pública da LUOS, com as devidas justificativas para solicitação de aportes ao Projeto de Lei 118/2022, que trata da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Arraial do Cabo, reitera, conforme:

**ATA DA 5ª REUNIÃO CONJUNTA ENTRE AS COMISSOES PERMANENTES DA CÂMARA MUNICIPAL DE ARRAIAL DO CABO CRIADA ATRAVÉS DO ATO DA PRESIDENCIA N 06/2023, PARA ANÁLISE DO PROJETO DE LEI N° 118/2022, QUE "DISPOE SOBRE O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE ARRAIAL DO CABO".**

1) As seguintes emendas no anexo, publicadas no Diário Oficial da Câmara de Vereadores Edição 279-05 de abril de 2023 ( Emenda nº 14 aditiva; Emenda nº 15 substitutiva; Emenda nº 16 substitutiva; Emenda nº 17 substitutiva; Emenda nº 18 substitutiva; Emenda nº 19 substitutiva, Emenda nº 20 substitutiva) propostas e subscritas pelos Srs Vereadores, estão em perfeita conformidade com o enunciado no referido ofício Sec. Exec. PECS 14/2022, protocolado nesta casa legislativa pelo Conselho Consultivo do Parque Estadual da Costa do Sol (CCPECS).

2) Com referência ao ofício 062/2023 enviado pela FMMACT, com relação específica ao Pontal do Atalaia, sugerimos que, havendo necessidade de alguma adequação as proposições já

corretamente contempladas nas Emendas subscritas pelos Srs. Vereadores, e, já publicadas no Diário Oficial da Câmara de Vereadores Edição 279-05 de abril de 2023 , a única proposição enviado pela FMMAPCT, com relação específica ao Pontal do Atalaia onde cabe adição, seguinte:



### Modificação 1

Art. 101 – Art 101 na ZEDS além das condicionantes previstas em lei serão exigidos:

(...)

§6º considera-se unidade habitacional (UH) na ZEDS 1 Pontal do Atalaia o espaço atingível a partir das áreas principais de circulação comuns no estabelecimento, destinado a utilização privada pelo hospede, para seu bem estar, higiene e repouso, que terão os tipos e formas de utilização determinados em ato do Ministério do Turismo. Tendo em vista a sensibilidade do local nesta referida Zona as UH serão restritas a somente quarto e banheiro (suítes) sem espaço para cozinha. (inclusão sugerida.)

Sugerimos que todas as demais proposições apresentadas pelo ofício 062/2023 da FMMAPCT com referência ao Pontal do Atalaia, sejam desconsideradas, porque estão em desacordo com as emendas corretamente propostas e subscritas pelos Srs. Vereadores, que esperamos sejam mantidas em sua totalidade, conforme documento, na íntegra, anexo da Edição 279-05 de abril de 2023, a saber:

( Emenda nº 14 aditiva(indispensável complemento do §6º, art. 101,acima); Emenda nº 15 substitutiva; Emenda nº 16 substitutiva; Emenda nº 17 substitutiva; Emenda nº 18 substitutiva; Emenda nº19 substitutiva, Emenda nº 20 substitutiva)

Justificativas:

O presente ofício FMMAPCT 062/2023, apesar de bem intencionado, por ter sido feito às pressas, ao invés de corrigir "pequenas incongruências textuais e pequenos erros materiais no texto e anexos " do PL118/2022 originada da Comissão de Revisão da LUOS em 2022, com relação

específica ao Pontal do Atalaia, reiteramos - ao invés de corrigir os erros, os acentua e/ou não os modifica, deixando de blindar a área de amortecimento do PECS no Pontal do Atalaia, contra possíveis brechas na mensagem original do Executivo à Câmara, capazes de possibilitar dúbios e/ou equivocados entendimentos da Lei, a saber:

- parágrafo 6, página 46/art. 101: o acréscimo sugerido no ofício do CCPECS, visa impedir que nos licenciamentos obtidos como Pousada e/ou hotelaria sejam construídas edificações diferentes de simples quartos de hotel, e sim tipo residências, inclusive com cozinha interna, para futura comercialização como unidades multifamiliares, driblando a proibição explicitamente contida no Plano Diretor Participativo de Arraial do Cabo.

(a Emenda parlamentar nº 14 deve ser mantida porque complementa a modificação 1 proposta pelo ofício FMMAPCT 062/2023)

\*\*\*\*\*

Art. 116, item IV - página 51 - Prestação de Serviços

(a Emenda parlamentar nº 18 já contempla corretamente a correção deste artigo)

O texto sugerido pelo CCPECS (favor ver anexo), visa, conforme consenso em todas as audiências públicas, constar a ZEDS 1A, 1B e 1C (Pontal do Atalaia) como "ATEND TURISMO E LAZER B1" onde não caberá a implantação de "estacionamento ecológico de veículos" e/ou de qualquer natureza" em áreas do PECS e/ou na área de amortecimento do PECS no Pontal do Atalaia, além também, de não serem permitidas atividades incompatíveis com a característica local, como cervejaria, pastelaria, lanchonete e todos os outros tipos, originalmente constantes no recorte do PL118/2022 abaixo listados.

\*\*\*\*\*

Faz-se necessária a correção no texto e no QUADRO I - USOS PERMITIDOS, o acréscimo da seguinte Legenda:

(a Emenda parlamentar nº 20 já contempla corretamente a correção deste artigo)

## PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS ATEND TURISMO E LAZER

B1

(\*\*\*\*\*) Nas ZEDS 1A,1B,1C (Pontal do Atalaia) será autorizado somente Restaurantes, Pousada e Hotelaria de médio porte.

\*\*\*\*\*

- Solicitação de acréscimo ao atual Art.101, parágrafo 3 - (Anterior seção X, página 47, página 102)

(a Emenda parlamentar nº 15 já contempla corretamente a correção deste artigo)

O texto sugerido pelo CCPECS (favor ver anexo), visa, exigência de apresentação de EIV para todo tipo de atividade e/ou edificações diferentes de unidades residenciais unifamiliar e unifamiliar com anexo, previstos na presente LUOS.



\*\*\*\*\*

parágrafo 4/ artigo 101- página 46

O texto sugerido pelo CCPECS (favor ver anexo), visa blindar áreas especiais com mais de 25.000m<sup>2</sup>, como a Área Especial contígua às Prainhas do Pontal do Atalaia, e qualquer outra similar, contra previsível dano paisagístico e/ou ambiental com a construção de edificações no porte autorizado pelo referido artigo.

( a Emenda parlamentar n° 16 já contempla corretamente a correção deste artigo)

\*\*\*\*\*

art. 116 - página 51 - parágrafo 3 –

O texto sugerido pelo CCPECS (favor ver anexo) visa blindar a possibilidade de soma à quantidade de quartos permitidos para hotelaria em face de pretensão rememoração de lotes contrariar a deliberação constante no Plano Diretor Participativo de Arraial do Cabo, reiterado pelo predisposto no Projeto de Lei 118/2022 - LUOS - Quadro I Usos Permitidos ( Ver Legenda P\*\*\*) que define e restringe, nos seguintes termos : “ hotelaria de médio porte somente será autorizado nas ditas áreas especiais identificadas da Sétima Alteração do Condomínio/Loteamento Pontal do Atalaia.”

+ ... e contrariar a deliberação constante no Plano Diretor Participativo de Arraial do Cabo, reiterado pelo predisposto no Projeto de Lei 118/2022 - LUOS - Quadro I Usos Permitidos ( Ver Legenda P\*\*\*) que define e restringe, nos seguintes termos : “ hotelaria de médio porte somente será autorizado nas ditas áreas especiais identificadas da Sétima Alteração do Condomínio/Loteamento Pontal do Atalaia.

(a Emenda parlamentar n° 19 já contempla corretamente a correção deste artigo)

**Art. 116 - parágrafo – 4**

**§4° (...) Especificações de Uso e edificação na ZEDS-1 – Pontal do Atalaia, estão estabelecidas no art. 101 desta Lei.”**

(a Emenda parlamentar n° 17 acima, já contempla corretamente a correção deste artigo)

**Arraial do Cabo , 06 de abril de 2023**

**Carlos Humberto T.D.Costa**

**Condomínio Pontal do Atalaia**

**Síndico**