MENSAGEM EXECUTIVA Nº 058 DE 25 DE AGOSTO DE 2025

CÂMARA MUNICIPAL
001
25/08/25
A. DO CABO

Senhor Presidente,

Submetemos à apreciação desta Casa Legislativa o presente Projeto de Lei, que propõe alteração redacional ao parágrafo do artigo 54 da Lei Municipal nº 2.483/2023 (LUOS), a fim de eliminar a ambiguidade interpretativa que vem gerando insegurança jurídica e paralisação de empreendimentos no Município.
O dispositivo atual, ao exigir que a área mínima para implantação de condomínios horizontais, vilas e edifícios seja de três vezes o lote mínimo da zona, não deixou claro qual parâmetro deve prevalecer quando o quadro urbanístico apresenta valores distintos de lotes associados a índices construtivos. Essa lacuna interpretativa motivou divergências quanto à aplicação da lei e ensejou, inclusive, recomendações ministeriais de paralisação de obras.

Em reunião realizada com o Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro (Inquérito Civil n° 02.22.0003.0009977/2024-85), restou assentado que o entendimento técnico do Município é de que o "lote mínimo da zona" a ser considerado é sempre aquele definido no quadro como área mínima prevista para a respectiva zona, a exemplo da ZR-1A, em que o valor é de 200m², independentemente de exigências posteriores ligadas a coeficiente de aproveitamento, número de pavimentos ou demais parâmetros urbanísticos.

O Município assumiu o compromisso de encaminhar à Câmara Municipal projeto de lei com a presente redação, de modo a afastar qualquer dúvida sobre a teleologia da norma e garantir uniformidade de aplicação. Como consequência desse compromisso, o Ministério Público revogou a Recomendação nº 003/2025, reconhecendo a desnecessidade de manutenção da paralisação de empreendimentos que, com a alteração normativa, estarão em conformidade com a LUOS.

Recebido no dia 25/08/25
Mat.: 1724

A medida encontra respaldo nos princípios constitucionais da liberdade econômica, da função social da propriedade, do desenvolvimento urbano sustentável e da ordem urbanística (art. 170 da CF), além de preservar o equilíbrio entre segurança jurídica, proteção ambiental e estímulo ao desenvolvimento econômico local.

Por fim, destaca-se que a alteração proposta também visa resguardar o Município de potenciais litígios e prejuízos econômicos, ao uniformizar o entendimento legal e evitar interpretações conflitantes que possam afetar a atividade construtiva e o planejamento urbano.

Diante do exposto, entendemos que a presente alteração legislativa é necessária, oportuna e plenamente justificada, razão pela qual submetemos o presente Projeto de Lei à elevada consideração desta Casa Legislativa.

Arraial do Cabo, 25 de agosto de 2025.

Marcelo Magno Felix dos Santos
Prefeito Municipal

Ao Exmo. Sr.
Diego Bastos Augusto
MD. Presidente da Câmara Municipal
Arraial do Cabo - RJ

CÂMARA MUNICIPAL 003

PROJETO DE LEI

Altera o artigo 54 da Lei Municipal nº 2.483/2023 – Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) para esclarecer parâmetros de aplicação do lote mínimo nas zonas urbanas do Município de Arraial do Cabo e dá outras providências.

O **PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ARRAIAL DO CABO**, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º O artigo 54 da Lei Municipal nº 2.483, de 12 de junho de 2023, passa a vigorar com o parágrafo único renumerado como §1º e acrescido dos §§2º e 3º, com as seguintes alterações:

"Art. 54 .....

§1º Quando houver mais de um parâmetro de lote mínimo para a mesma zona, o cálculo da área mínima do terreno (3×) a que se refere o caput incidirá sobre o menor lote mínimo de parcelamento da zona, sem prejuízo do cumprimento dos demais parâmetros urbanísticos aplicáveis.

§2º Nas Zonas Residenciais 5, 7 e 8 o lote mínimo para implantação de condomínio horizontal, vila, edifício multifamiliar, edifício comercial ou misto será de 1.200 m².

§3º Ficam dispensados da exigência de área mínima equivalente a três vezes o lote mínimo os empreendimentos destinados ao Uso Comercial TIPO A e B e Prestação de Serviços, Tipo A, B e C, conforme descrito no artigo 116 desta lei, desde que implantados em terrenos que atendam ao lote mínimo da zona em que se situem, observado o cumprimento dos demais parâmetros urbanísticos aplicáveis.

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Arraial do Cabo, 25 de agosto de 2025.

MARCELO MAGNO FÉLIX DOS SANTOS
Prefeito Municipal