



ATA DA REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DA CIDADE DE CABO FRIO – CONCID

Aos vinte e quatro dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte e seis, às quatorze horas, no Auditório da Prefeitura Municipal de Cabo Frio, realizou-se reunião extraordinária do Conselho Municipal da Cidade de Cabo Frio – CONCID, convocada para apreciação das minutas de revisão da Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei Municipal nº 108/1979) e do Código de Obras do Município (Lei Complementar nº 53/2023), diplomas legais integrantes do conjunto de normas complementares ao Plano Diretor Municipal, instituído pela Lei Complementar nº 52/2023. Ambas foram aprovadas pela Câmara Técnica do CONCID.

Verificada a existência de quórum, foi declarada regularmente instalada a sessão, destinada à apreciação do mérito das propostas de atualização da legislação urbanística municipal.

Passou-se ao registro nominal dos conselheiros presentes, comparecendo os representantes do Poder Público e da sociedade civil: Frederico Ricardo de Souza Oliveira da Costa, Presidente do CONCID e representante da Câmara Municipal; Marcelo Dusi Alvim Silveira Cordeiro, Vice-Presidente do Conselho e representante da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico; José Vinícius Santos Gralato Junior, representante da Procuradoria-Geral do Município; Rogério Guimarães Pereira, representante da Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana; Jailton Dias Nogueira Junior, representante da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Clima; Davi Barcelos Rodrigues, representante da Secretaria Municipal de Turismo; André Augusto de Souza Barbosa, representante dos Fiscais Concursados; Willian Cunha Von-Held, representante da Secretaria Municipal de Governo; Vanderson de Santana Rodrigues, representante da Secretaria Municipal de Obras; Luis Sergio dos Santos Souza, representante da Associação de Arquitetos e Engenheiros da Região dos Lagos; Thiago Verdade Garcia de Souza, representante da 20ª Subseção da Ordem dos Advogados do Brasil – OAB/RJ; Radamés Muniz Costa, representante da Associação de Hotéis; Dennis Rodrigues de Vasconcelos, representante da Associação Luta pelo Comércio; e Ricardo Fernando Guadagnin, representante da Federação das Indústrias do Estado do Rio de Janeiro – FIRJAN, que exerceu, na oportunidade, a função de Secretário-Geral do Conselho.

Registrou-se a ausência dos representantes, titulares e suplentes, do Sindicato dos Trabalhadores e Trabalhadoras Rurais de Cabo Frio e da Associação Cabo Frio Convention & Visitors Bureau, sem apresentação de justificativa prévia à Secretaria-Executiva do Conselho.

Também foi consignada a presença de ouvintes e convidados, dentre os quais representantes da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Clima, da sociedade civil organizada, da Associação de Arquitetos e Engenheiros da Região dos Lagos, do movimento Aprove Verão Vermelho e da Assembleia Legislativa do Estado do Rio de Janeiro, por intermédio da assessoria parlamentar do Deputado Estadual Flávio Serafini, cuja participação reforçou o caráter público e democrático da discussão promovida pelo CONCID.

Participaram, ainda, da reunião, na qualidade de equipe técnica responsável pela elaboração das minutas legislativas, os servidores Nayanse da Silva Guimarães, Bianca Marques, Lucas Pereira Terra e Natália Singh A. Sá Elias, responsáveis pelos estudos técnicos e pela sistematização das propostas submetidas à apreciação do Conselho.



A Secretaria-Executiva do CONCID esteve representada por Isis Marques Maciel e Marcos Fillipi Borges de Araújo, responsáveis pelo apoio administrativo aos trabalhos, controle de presenças, organização da pauta e lavratura da presente ata.

DO INÍCIO DOS TRABALHOS:

Declarados abertos os trabalhos, o Presidente do Conselho saudou os conselheiros, autoridades, convidados e demais participantes. Na sequência, concedeu a palavra ao Vice-Presidente do CONCID, Sr. Marcelo Dusi, para proceder à contextualização da pauta e apresentar os fundamentos que motivaram a revisão da legislação urbanística municipal.

Prosseguindo, o Vice-Presidente ressaltou que a atualização das leis complementares ao Plano Diretor representa etapa indispensável para a consolidação da política municipal de desenvolvimento urbano, observando que o Plano Diretor estabelece as diretrizes gerais do ordenamento territorial, mas depende de legislação complementar moderna, coerente e tecnicamente adequada para produzir seus efeitos práticos.

Esclareceu que a Lei de Parcelamento do Solo Urbano permanece em vigor desde 1979, sem ter sido objeto de revisão estrutural ao longo de quase cinco décadas, circunstância que tornou diversos de seus dispositivos incompatíveis com a realidade urbanística, ambiental e administrativa atualmente vivenciada pelo Município. Quanto ao Código de Obras, embora editado recentemente, em 2023, destacou que a experiência adquirida durante sua aplicação evidenciou lacunas normativas e oportunidades de aperfeiçoamento capazes de conferir maior segurança jurídica, eficiência administrativa e simplificação dos procedimentos de licenciamento edilício.

Prosseguindo, esclareceu que a revisão da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo não integrava a pauta daquela reunião, em razão da maior complexidade técnica da matéria e da necessidade de discussão específica em momento oportuno.

Por fim, esclareceu que as minutas foram devidamente aprovadas pela câmara técnica, e que a análise a ser realizada pelo CONCID naquela oportunidade deveria concentrar-se exclusivamente no mérito das alterações propostas nas minutas disponibilizadas em 15/07/2026, uma vez que a redação final dos dispositivos nas respectivas minutas ainda seria submetida ao exame jurídico da Procuradoria-Geral do Município. Informou, igualmente, que, após a manifestação e deliberação do Conselho, as minutas seriam disponibilizadas à sociedade para ampla consulta e discussão em Audiência Pública, somente seguindo para encaminhamento ao Poder Legislativo após a conclusão de todas essas etapas participativas, reafirmando o compromisso da Administração Municipal com a transparência, a participação popular e a construção coletiva da legislação urbanística.

DA MINUTA DE REVISÃO DA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Concluída a contextualização inicial, teve início a apresentação técnica da proposta de revisão da Lei Municipal nº 108/1979, diploma que disciplina o parcelamento do solo urbano no Município de Cabo Frio. A exposição foi conduzida pela Sra. Nayanse, integrante da técnica da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, que destacou os seguintes pontos de mudança:



Modalidades de loteamento: a lei atualmente em vigor contempla, essencialmente, apenas a figura do loteamento tradicional, sem distinguir empreendimentos destinados a finalidades específicas ou voltados ao atendimento de políticas públicas habitacionais. A minuta propõe a criação de três modalidades distintas de loteamento: o loteamento convencional, destinado aos usos residenciais e não residenciais; o Loteamento de Interesse Social – LIS, voltado à implantação de programas habitacionais promovidos ou vinculados ao Poder Público para atendimento da população de baixa renda; e o Loteamento Não Residencial – LNR, destinado especificamente às atividades comerciais, industriais e de prestação de serviços.

Foi esclarecido que, sempre que exigido pela legislação urbanística, permanecerá obrigatória a apresentação dos estudos ambientais e urbanísticos pertinentes, especialmente o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o Estudo de Impacto Ambiental (EIA), preservando-se a análise dos impactos decorrentes da implantação dos empreendimentos.

Sustentabilidade e infraestrutura ambiental: a norma atualmente em vigor limita-se a prever, de maneira genérica, a necessidade de arborização dos loteamentos, sem estabelecer critérios objetivos quanto à permeabilidade do solo, à infraestrutura ambiental ou ao tratamento paisagístico dos espaços públicos. A proposta apresentada passa a disciplinar essas matérias de forma mais detalhada, estabelecendo percentual mínimo de áreas permeáveis nas calçadas, exigindo a implantação da infraestrutura necessária à conexão dos empreendimentos ao sistema público de esgotamento sanitário e instituindo a denominada Taxa de Arborização do Loteamento. Segundo a equipe técnica, tais medidas têm como finalidade ampliar a infiltração das águas pluviais, reduzir a formação de ilhas de calor, favorecer a renovação do ar, minimizar impactos decorrentes de enchentes e promover maior qualidade ambiental nos novos parcelamentos urbanos.

Infraestrutura básica dos novos loteamentos: a legislação atualmente vigente estabelece apenas requisitos genéricos quanto à implantação das obras de urbanização, sem definir padrões mínimos capazes de uniformizar a atuação administrativa e conferir maior previsibilidade aos empreendedores. A minuta busca superar essa deficiência mediante a definição de critérios técnicos objetivos para implantação das vias públicas, pavimentação, redes de abastecimento de água, drenagem pluvial, iluminação pública, rede de distribuição de energia elétrica, sistema de esgotamento sanitário, sinalização viária e hierarquização do sistema viário.

Durante esse ponto da apresentação surgiu uma das primeiras discussões técnicas da reunião. Alguns conselheiros manifestaram preocupação quanto à obrigatoriedade de implantação de redes elétricas subterrâneas em todos os novos loteamentos, observando que determinadas características geológicas ou técnicas poderiam inviabilizar sua execução em algumas localidades. Após o debate, a equipe técnica reconheceu a pertinência da ponderação e informou que a redação da minuta seria aperfeiçoada para prever expressamente que essa exigência ficará condicionada à demonstração de viabilidade técnica, permanecendo obrigatória a implantação da infraestrutura elétrica por rede aérea sempre que comprovadamente inviável a solução subterrânea.

Doação de áreas públicas ao Município: a Lei nº 108/1979 estabelece percentuais distintos de doação conforme a modalidade do parcelamento e a localização do empreendimento, inclusive prevendo hipóteses de dispensa da doação de determinadas áreas em algumas zonas urbanas. Como forma de uniformizar os critérios, a proposta de revisão mantém a obrigatoriedade da destinação de área verde pública, porém aperfeiçoa sua disciplina ao exigir que essas áreas possuam predominância de vegetação nativa, natural ou recuperada, buscando assegurar sua efetiva função ambiental. Paralelamente, institui a obrigatoriedade de destinação de área específica para uso público municipal, destinada à futura implantação de equipamentos



urbanos e comunitários, estabelecendo que tais áreas deverão ser entregues já dotadas da infraestrutura urbana correspondente.

O tema suscitou debate entre os conselheiros. Diversos participantes observaram que, historicamente, parte das áreas incorporadas ao patrimônio municipal permaneceu sem utilização adequada ou teve sua destinação alterada ao longo dos anos, circunstância que comprometeu a percepção social acerca da finalidade dessas doações. Também foram feitas considerações sobre a possibilidade jurídica de alienação de bens públicos mediante autorização legislativa específica, oportunidade em que foram mencionados exemplos de outros municípios, exclusivamente para ilustrar situações já enfrentadas pela Administração Pública em diferentes contextos.

Ao final das discussões, registrou-se consenso entre os presentes quanto à necessidade de aperfeiçoar a disciplina das doações obrigatórias, de modo que o crescimento urbano também resulte na ampliação qualificada dos espaços públicos destinados ao atendimento coletivo.

Loteamentos Irregulares de Acesso Controlado – LIAC: a proposta procura enfrentar situação amplamente conhecida pela Administração Municipal, especialmente em áreas consolidadas do segundo distrito, onde diversos loteamentos apresentam controle de acesso sem que exista disciplina legal específica para essa realidade. A autorização prevista na minuta possui natureza excepcional e precária, condicionada ao atendimento de requisitos objetivos e vinculada, obrigatoriamente, ao processo de regularização fundiária da área. Ressaltou-se que a medida não representa reconhecimento da regularidade urbanística do empreendimento nem cria qualquer direito adquirido aos moradores, destinando-se apenas a disciplinar provisoriamente uma situação fática existente até que seja promovida sua regularização definitiva.

Durante os debates, foi destacada a necessidade de distinguir loteamentos irregulares daqueles efetivamente clandestinos, esclarecendo-se que ambas as hipóteses poderão ser alcançadas pela disciplina proposta, desde que preenchidos os requisitos previstos na futura legislação.

Também foi enfatizado que eventual controle de acesso não poderá resultar em restrição ao uso das vias públicas. A equipe técnica reforçou que deverá permanecer garantido o livre acesso de pedestres, visitantes, prestadores de serviço e veículos de emergência, preservando-se integralmente a natureza pública do sistema viário.

Os conselheiros reconheceram que a matéria envolve questões urbanísticas, fundiárias e de segurança pública de elevada complexidade, entendendo que a proposta representa mecanismo de transição destinado a conferir maior segurança jurídica enquanto se desenvolvem as políticas municipais de regularização fundiária.

Garantias para execução da infraestrutura urbana: o sistema atualmente vigente baseia-se, predominantemente, no caucionamento de lotes em favor do Município. Foi esclarecido que, em diversas situações, mesmo havendo garantia formal, a efetiva execução das obras pelo Poder Público mostrou-se excessivamente onerosa, lenta e cercada de dificuldades jurídicas, ocasionando longos períodos de paralisação e prejuízos à coletividade. Com o objetivo de superar essas limitações, a minuta propõe ampliar as modalidades de garantia aceitas pela Administração Municipal, permitindo ao empreendedor optar entre caução em dinheiro, seguro-garantia, fiança bancária ou alienação fiduciária de lotes, sempre em valores suficientes para assegurar a integral execução da infraestrutura prevista no projeto aprovado. A equipe técnica destacou que a medida busca conferir maior segurança tanto ao Município quanto aos adquirentes dos lotes, reduzindo os



riscos decorrentes da paralisação de empreendimentos e fortalecendo a efetividade da fiscalização administrativa.

Sistema viário, calçadas e mobilidade urbana: a proposta pretende estabelecer critérios objetivos para classificação das vias urbanas, definição de suas larguras mínimas e organização dos espaços destinados à circulação de veículos, pedestres, arborização e mobiliário urbano. Destacou-se que a calçada deixa de ser compreendida apenas como espaço residual da via pública, passando a integrar formalmente a infraestrutura de mobilidade urbana, composta por faixas destinadas à circulação livre, aos equipamentos urbanos e ao acesso às edificações.

Durante o debate, representantes da Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana ponderaram que a aplicação rígida desses parâmetros poderia inviabilizar processos de regularização de loteamentos já consolidados, especialmente em áreas onde a malha viária existente apresenta dimensões inferiores às previstas na proposta. Após as discussões, ficou registrada sugestão para que situações excepcionais sejam submetidas à apreciação do próprio CONCID, permitindo soluções específicas quando demonstrada a impossibilidade material de adequação integral aos novos parâmetros. Também foram apresentadas informações sobre a elaboração, pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Clima, do futuro Manual Municipal de Calçadas Acessíveis e do Plano Municipal de Arborização Urbana, instrumentos considerados complementares à política urbana discutida durante a reunião.

DA MINUTA DE REVISÃO DO CÓDIGO DE OBRAS

Encerradas as discussões relativas à Lei de Parcelamento do Solo Urbano, a Sra. Nayanse iniciou a apresentação da proposta de revisão do Código de Obras do Município, destacando os seguintes pontos de mudança:

Licenciamento digital: O primeiro tema apresentado tratou da implantação definitiva do processo administrativo eletrônico para os procedimentos previstos no Código de Obras. Foi explicado que a legislação atualmente vigente não disciplina de forma expressa a utilização do meio digital para tramitação dos processos administrativos relacionados ao licenciamento edilício, embora o Município já tenha iniciado a implantação gradativa dessa sistemática. A minuta propõe reconhecer expressamente essa modalidade de tramitação, estabelecendo que os procedimentos administrativos sejam conduzidos, preferencialmente, por meio eletrônico, compreendendo não apenas a apresentação dos requerimentos, mas também a emissão de notificações, comunicações oficiais, autos de infração e demais atos administrativos relacionados à fiscalização urbanística. Foi registrado que parte dessa estrutura já se encontra em funcionamento na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, por intermédio da plataforma eletrônica utilizada para gerenciamento dos processos de licenciamento, constituindo a alteração legislativa o reconhecimento formal de prática administrativa já implementada.

Projeto arquitetônico simplificado: a iniciativa decorre da constatação de que grande parte das análises atualmente realizadas pelo Município concentra-se em elementos internos da edificação que não produzem impacto urbanístico relevante e cuja responsabilidade técnica já pertence, por força da legislação, ao arquiteto ou engenheiro responsável pelo projeto. A minuta propõe que, para determinadas categorias de edificações de menor porte e menor complexidade, o Município deixe de exigir a representação detalhada da compartimentação interna dos ambientes para fins de aprovação do projeto arquitetônico. Esclareceu-se que permanecerão integralmente sujeitos à análise municipal todos os parâmetros urbanísticos relacionados à



implantação da edificação, tais como afastamentos obrigatórios, altura máxima, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, permeabilidade, acessibilidade, sistema viário e demais exigências estabelecidas pela legislação. Também permanecerá sob responsabilidade do profissional a observância das normas técnicas relativas às dimensões mínimas dos compartimentos, ventilação, iluminação, salubridade, segurança e demais requisitos construtivos. A equipe técnica ressaltou que a simplificação proposta não elimina a necessidade de elaboração do projeto executivo completo, tampouco dispensa o memorial descritivo exigido para fins de registro imobiliário, limitando-se a reduzir exigências documentais durante a fase de licenciamento municipal.

Durante os debates, verificou-se consenso entre os conselheiros quanto ao potencial da medida para reduzir o tempo de tramitação dos processos sem comprometer a segurança jurídica ou a qualidade técnica das edificações, uma vez que permanecem preservadas as responsabilidades profissionais previstas na legislação específica.

Classificação das obras por graus de risco e complexidade: a legislação vigente trata, em grande medida, procedimentos distintos de forma semelhante, submetendo intervenções de baixa relevância urbanística aos mesmos fluxos administrativos exigidos para empreendimentos de grande porte ou potencial impacto. Com o objetivo de racionalizar a atuação do Município, a minuta propõe a classificação das obras em quatro categorias de risco. O Grau de Risco 1 (GR1) compreende serviços de manutenção predial e demais intervenções de reduzido impacto, dispensados de licenciamento e autorização administrativa. O Grau de Risco 2 (GR2) abrange reformas e intervenções de baixa complexidade, sujeitas à emissão de alvará de autorização. Já o Grau de Risco 3 (GR3) corresponde às edificações submetidas ao procedimento ordinário de aprovação de projetos e emissão de licença de obras, enquanto o Grau de Risco 4 (GR4) reúne os empreendimentos especiais ou potencialmente geradores de impactos urbanísticos relevantes, cuja análise permanece condicionada, além do licenciamento municipal, à apreciação do CONCID e aos demais estudos exigidos pela legislação.

Ampliação da utilização da ficha de autodeclaração: a utilização desse documento, atualmente restrita a hipóteses específicas, passa a ser ampliada a outros procedimentos administrativos. A alteração decorre da constatação de que o modelo atualmente adotado exige a realização de vistoria presencial pela fiscalização em praticamente todos os processos, inclusive em situações de reduzido risco urbanístico, o que acaba consumindo parcela significativa da capacidade operacional da Secretaria. Durante a exposição, foi informado que a estrutura de fiscalização municipal enfrenta limitações materiais e de pessoal, circunstância que frequentemente provoca represamento dos processos administrativos e amplia o tempo necessário para emissão das licenças. A proposta legislativa busca superar essa dificuldade mediante maior valorização da responsabilidade técnica dos profissionais legalmente habilitados, que passarão a declarar, sob sua responsabilidade administrativa, civil e profissional, as condições do imóvel, do terreno e de seu entorno. A equipe técnica ressaltou que a ampliação da autodeclaração não implica renúncia ao poder de fiscalização do Município. Ao contrário, explicou que a Administração permanecerá plenamente autorizada a realizar inspeções a qualquer momento, inclusive imediatamente após a emissão da licença, podendo adotar todas as medidas administrativas cabíveis caso sejam constatadas informações falsas, omissões relevantes ou desconformidades entre a declaração apresentada e a realidade da obra.

O tema suscitou manifestação do Sr. Walter, ouvinte da categoria profissional dos arquitetos e engenheiros, que demonstrou preocupação quanto à atuação de profissionais estabelecidos em outros municípios, os quais poderiam assumir responsabilidades técnicas sem conhecimento direto das características locais das obras. A equipe técnica ponderou que eventual restrição territorial ao exercício profissional extrapola



a competência normativa do Município, envolvendo matéria disciplinada pelos respectivos conselhos profissionais e pelos princípios da livre iniciativa e da liberdade econômica.

Aceite de obras consolidadas: mecanismo já utilizado pela Administração, mas que ainda não possuía disciplina expressa no Código de Obras. A proposta apresentada busca conferir respaldo legal a esse procedimento, permitindo que edificações já consolidadas possam ser objeto de análise administrativa voltada à sua regularização, sem prejuízo da exigência de adequação às normas urbanísticas e edilícias aplicáveis.

Habite-se parcial em condomínios horizontais irregulares: a legislação atualmente vigente não contempla solução específica para essa realidade, circunstância que frequentemente impede a regularização de unidades autônomas já concluídas em razão da situação irregular das demais edificações existentes no mesmo terreno. Segundo a proposta apresentada, será possível conceder habite-se parcial às unidades que preencham os requisitos técnicos e legais exigidos, preservando-se, simultaneamente, a obrigação de notificação das demais edificações para que promovam sua regularização perante o Município. Foi destacado que essa sistemática busca estimular a regularização progressiva dos empreendimentos informais, permitindo que o atendimento da legislação por parte de um proprietário produza efeitos positivos sem impedir que a Administração continue exigindo a adequação das demais unidades existentes.

Empreendimentos náuticos, estaleiros e marinas: a legislação atualmente vigente não contempla parâmetros específicos para esse tipo de edificação, circunstância que frequentemente gera dificuldades na análise dos projetos e insegurança jurídica tanto para a Administração Pública quanto para os empreendedores. A minuta propõe enquadrar tais atividades no rol das edificações especiais, estabelecendo parâmetros construtivos próprios e reconhecendo as particularidades técnicas inerentes a esse segmento. A equipe técnica ressaltou, entretanto, que a proposta não pretende definir as áreas onde esses empreendimentos poderão ser implantados, matéria que continuará sendo disciplinada pela futura revisão da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo. O objetivo da alteração limita-se à regulamentação dos aspectos edilícios e construtivos dessas atividades, preservando a competência da legislação urbanística para disciplinar sua localização e compatibilidade com o uso do solo.

Revisão das áreas mínimas das edificações: a legislação vigente estabelece áreas mínimas para unidades residenciais multifamiliares e para salas comerciais, independentemente das soluções arquitetônicas adotadas e das necessidades específicas de cada empreendimento. A proposta apresentada consiste em retirar a obrigatoriedade dessas áreas mínimas para determinadas categorias de edificações, preservando, contudo, todas as exigências técnicas relacionadas às dimensões mínimas dos compartimentos, ventilação, iluminação natural, salubridade, acessibilidade e demais parâmetros previstos na legislação edilícia.

DAS MANIFESTAÇÕES

Na continuidade dos debates, o representante da Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana, Sr. Rogério Guimarães Pereira, apresentou contribuição voltada ao fortalecimento da mobilidade ativa no Município. O conselheiro destacou que a utilização da bicicleta vem assumindo papel cada vez mais relevante na mobilidade urbana e observou que a inexistência de previsão normativa específica tem contribuído para a instalação improvisada de paraciclos em calçadas, passeios públicos e demais espaços urbanos, muitas vezes sem critérios técnicos ou padronização. Considerando esse cenário, propôs que o Código de Obras passasse a prever, de forma expressa, a obrigatoriedade de espaços destinados ao estacionamento de bicicletas em edificações e equipamentos de uso coletivo capazes de gerar significativo fluxo de usuários, especialmente



instituições de ensino, templos religiosos, equipamentos públicos e demais empreendimentos de uso coletivo. Durante a discussão, observou-se que determinados empreendimentos, embora dispensados da elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança em razão de seu porte, continuam exercendo influência relevante sobre a mobilidade urbana, sobretudo nos horários de maior movimentação. Nesse contexto, foi sugerido que a exigência de instalação de paraciclos não ficasse condicionada exclusivamente aos empreendimentos sujeitos ao EIV, podendo ser estabelecida sempre que as características da edificação justificassem tal medida. Após as manifestações, verificou-se consenso entre os conselheiros quanto à conveniência da proposta, ficando registrado que a quantidade, localização e dimensionamento desses equipamentos deverão observar critérios técnicos definidos pelo órgão municipal competente por ocasião da análise dos projetos. A contribuição foi acolhida para integração ao texto final da minuta.

Na sequência, o conselheiro suplente Radamés iniciou debate acerca dos empreendimentos de hospedagem, especialmente aqueles estruturados sob a forma de flats ou unidades autônomas destinadas à exploração hoteleira. O conselheiro manifestou preocupação quanto à crescente utilização desse modelo de empreendimento em áreas situadas na orla marítima. A equipe técnica esclareceu que a matéria se enquadra no âmbito da revisão da Lei de Zoneamento e que será analisada em momento oportuno.

Concluída a apresentação técnica das minutas de revisão legislativa, foi novamente franqueada a palavra aos participantes inscritos, oportunidade em que o Sr. Lucas Muller apresentou considerações relacionadas aos mecanismos de transparência e publicidade adotados pelo Conselho Municipal da Cidade.

Inicialmente, o participante manifestou-se acerca da indisponibilidade, à época da reunião, de informações relativas às atividades do CONCID no portal eletrônico da Prefeitura Municipal, observando que convocações, atas e demais documentos oficiais do colegiado encontravam-se disponíveis apenas por meio das publicações realizadas no Diário Oficial do Município, circunstância que, em sua avaliação, dificultava o acesso da população às discussões e deliberações do Conselho. Em resposta, o Vice-Presidente do CONCID reconheceu a pertinência da observação apresentada, esclarecendo que a Administração Municipal já identificava a necessidade de aperfeiçoar os instrumentos de divulgação institucional e informou que seria adotada providência visando à criação de espaço específico no sítio eletrônico oficial da Prefeitura destinado à publicação das convocações, atas, documentos técnicos e demais informações de interesse do Conselho, ampliando a transparência e facilitando o acompanhamento das atividades pela sociedade civil.

Na sequência, o mesmo participante manifestou-se acerca da publicidade conferida ao processo eleitoral que resultou na composição vigente do CONCID, sobre as formas de divulgação utilizadas durante a convocação das entidades representativas e a escolha dos membros da sociedade civil. Foi esclarecido pela Presidência que o processo eleitoral foi regularmente instaurado e conduzido conforme os procedimentos previstos na legislação municipal, tendo sido iniciado no mês de fevereiro de 2026 e concluído em março do mesmo ano, com a eleição dos representantes da sociedade civil e a composição dos assentos institucionais permanentes previstos na legislação. O Sr. Lucas Muller ponderou que as futuras eleições sejam precedidas de divulgação por outros meios além do portal eletrônico da Prefeitura, como os veículos locais de comunicação, de forma a ampliar a participação das entidades potencialmente interessadas e fortalecer o caráter democrático do Conselho. Ao final das manifestações, tanto o Presidente quanto o Vice-Presidente reafirmaram o compromisso institucional do CONCID com o aperfeiçoamento permanente dos mecanismos de transparência, publicidade e participação popular, registrando que as contribuições apresentadas seriam consideradas nos próximos processos de convocação e divulgação das atividades do colegiado.



Encerradas as apresentações técnicas e as manifestações dos participantes, o Vice-Presidente submeteu ao Colegiado a discussão acerca do encaminhamento das minutas de revisão da Lei de Parcelamento do Solo Urbano e do Código de Obras para a etapa de Audiência Pública.

Antes da deliberação, esclareceu aos conselheiros que a apreciação realizada naquela reunião possuía natureza eminentemente técnica e consultiva, restringindo-se à análise do mérito das alterações propostas, permanecendo a redação final dos dispositivos legais sujeita ao exame jurídico da Procuradoria-Geral do Município, que poderá promover adequações formais antes do encaminhamento dos projetos de lei ao Poder Legislativo.

Esclareceu, ainda, que a realização da Audiência Pública constitui etapa obrigatória do processo participativo de revisão da legislação urbanística municipal, destinando-se à coleta de sugestões da sociedade civil e ao aperfeiçoamento das minutas antes de sua consolidação definitiva.

Durante o debate, o conselheiro Radamés Muniz Costa, representante da Associação de Hotéis, manifestou entendimento no sentido de que seria conveniente a concessão de prazo adicional para análise técnica das propostas, pois não possuía conhecimento técnico para apreciar a matéria. A manifestação deu origem a amplo debate entre os membros do Conselho. Diversos conselheiros ressaltaram que o ato submetido à apreciação do CONCID não equivalia à aprovação definitiva das alterações legislativas, mas apenas ao reconhecimento da conveniência de encaminhar o texto para discussão pública, preservando-se integralmente a possibilidade de apresentação de críticas, sugestões e propostas de alteração durante a Audiência Pública.

Também foi lembrado que, nos termos do Estatuto da Cidade e da legislação municipal, compete ao CONCID exercer função consultiva e deliberativa no âmbito da política urbana, não cabendo ao colegiado substituir a competência legislativa da Câmara Municipal de Vereadores, responsável pela apreciação e aprovação final das futuras leis. Foi igualmente ressaltado que eventuais contribuições apresentadas durante a Audiência Pública poderão resultar em ajustes relevantes nas minutas, hipótese em que os textos retornarão ao próprio Conselho para nova apreciação de mérito antes de seu encaminhamento definitivo ao Legislativo Municipal. Após as manifestações, consolidou-se o entendimento de que a continuidade do processo participativo não impediria a ampla manifestação das entidades representativas nem comprometeria o direito de apresentação de novas contribuições durante as fases subsequentes da revisão legislativa.

DAS DELIBERAÇÕES DO COLEGIADO

Encerradas as discussões, o Presidente submeteu à votação nominal a proposta de encaminhamento das minutas de leis aprovadas pela Câmara Técnica à Audiência Pública. Manifestaram-se favoravelmente ao encaminhamento das minutas à audiência pública:

- a) Frederico Ricardo de Souza Oliveira da Costa, Presidente do CONCID e representante da Câmara Municipal;
- b) Marcelo Dusi Alvim Silveira Cordeiro, Vice-Presidente do Conselho e representante da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico;
- c) José Vinícius Santos Gralato Junior, representante da Procuradoria-Geral do Município;
- d) Rogério Guimarães Pereira, representante da Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana;
- e) Jailton Dias Nogueira Junior, representante da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Clima;
- f) Davi Barcelos Rodrigues, representante da Secretaria Municipal de Turismo;



- g) André Augusto de Souza Barbosa, representante dos Fiscais Concursados;
- h) Willian Cunha Von-Held, representante da Secretaria Municipal de Governo;
- i) Vanderson de Santana Rodrigues, representante da Secretaria Municipal de Obras;
- j) Luis Sergio dos Santos Souza, representante da Associação de Arquitetos e Engenheiros da Região dos Lagos;
- k) Thiago Verdade Garcia de Souza, representante da 20ª Subseção da Ordem dos Advogados do Brasil;
- l) Dennis Rodrigues de Vasconcelos, representante da Associação Luta pelo Comércio;
- m) Ricardo Fernando Guadagnin, representante da Federação das Indústrias do Estado do Rio de Janeiro;

Abstenções:

- n) Radamés Muniz Costa, representante da Associação de Hotéis – justificou ausência de capacidade técnica para proferir o voto;

Não votaram:

- o) Sindicato dos Trabalhadores e Trabalhadoras Rurais de Cabo Frio – ausente;
- p) Associação Cabo Frio Convention & Visitors Bureau – ausente.

Após resultado apurado, o Vice-presidente Marcelo Dusi indagou ao Sr. Lucas Muller, Ouvinte representante do Deputado Flávio Serafini, da ALERJ, qual seria o prazo que o mesmo entendia razoável para a ampla disseminação da audiência pública.

Definiu-se, então, que a consulta pública será precedida da ampla disponibilização das minutas à sociedade por prazo não inferior a vinte dias, mediante divulgação em meio oficial, assegurando-se tempo suficiente para conhecimento prévio do conteúdo e apresentação de contribuições pelos cidadãos, entidades representativas e demais interessados.

Também ficou consignado que a Administração Municipal avaliará a conveniência de realizar audiência conjunta para discussão da Lei de Parcelamento do Solo Urbano e do Código de Obras, permanecendo para momento posterior a definição acerca da revisão da Lei de Zoneamento, em razão de sua maior complexidade técnica.

Antes do encerramento da sessão, o Presidente registrou agradecimento aos conselheiros, servidores, representantes das entidades da sociedade civil, equipe técnica e demais participantes pela elevada qualidade dos debates desenvolvidos ao longo da reunião. Destacou que as discussões evidenciaram o compromisso institucional do CONCID com a construção participativa da política urbana municipal, ressaltando que as contribuições apresentadas durante a sessão servirão de subsídio para o aperfeiçoamento das minutas antes de sua submissão à sociedade em Audiência Pública. O Presidente também enfatizou que a revisão das leis urbanísticas constitui etapa fundamental para a implementação das diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor Municipal, reafirmando a importância da atuação integrada entre Poder Público, entidades técnicas e sociedade civil na formulação de normas capazes de promover o desenvolvimento urbano sustentável, a segurança jurídica e a melhoria da qualidade de vida da população cabo-friense.



DO ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a tratar, o Presidente declarou encerrada a reunião, determinando à Secretaria-Executiva a lavratura da presente ata, que, após lida e aprovada, será assinada eletronicamente pelos membros presentes, para que produza seus regulares efeitos administrativos e legais.

Eu, Marcos Fillipi Borges de Araújo, integrante da Secretaria-Executiva, lavrei a presente ata, que segue por mim assinada e submetida à assinatura eletrônica dos demais membros presentes.

Documento assinado digitalmente



MARCELO DUSI ALVIM SILVEIRA CORDEIRO

Data: 04/08/2026 18:02:08-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Frederico Ricardo de Souza Oliveira da Costa
Presidente e representante da Câmara Municipal

Marcelo Dusi Alvim Silveira Cordeiro
Vice-Presidente - Sec. Municipal de
Desenvolvimento Econômico

José Vinícius Santos Gralato Junior
Procuradoria-Geral do Município

Rogério Guimarães Pereira
Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana

Documento assinado digitalmente



DAVI BARCELOS RODRIGUES

Data: 04/08/2026 18:06:07-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Jailton Dias Nogueira Junior
Secretaria Municipal de Meio Ambiente

Davi Barcelos Rodrigues
Secretaria Municipal de Turismo

André Augusto de Souza Barbosa
Representante Fiscais Concursados

Willian Cunha Von-Held
Secretaria Municipal de Governo

Vanderson de Santana Rodrigues
Secretaria Municipal de Obras

Luis Sergio dos Santos Souza
Associação de Arquitetos e Engenheiros da
Região dos Lagos



Thiago Verdade Garcia de Souza
Ordem dos Advogados do Brasil

Radamés Muniz Costa
Associação de Hotéis

Dennis Rodrigues de Vasconcelos
Associação Luta pelo Comércio

Ricardo Fernando Guadagnin
Federação das Indústrias do Estado do Rio de Janeiro

Marcos Fillipi Borges de Araújo
Secretário-Executivo
Sec. Municipal de Desenvolvimento Econômico

Isis Marques Maciel
Secretária-Executiva
Sec. Municipal de Desenvolvimento Econômico

P R E F E I T U
CABO
S E M P R E A S