



**THAMARA FRANSCINE RODRIGUES DOS ANJOS**

**RESORT LUZES DO PONTAL:  
ARQUITETURA COMO ESTRATÉGIA PARA O DESENVOLVIMENTO  
DO TURISMO LOCAL**

Muriaé  
2023

**THAMARA FRANSCINE RODRIGUES DOS ANJOS**

**RESORT LUZES DO PONTAL:  
ARQUITETURA COMO ESTRATÉGIA PARA O DESENVOLVIMENTO  
DO TURISMO LOCAL**

Trabalho de Conclusão de Curso submetido à banca examinadora constituída de acordo com as normas estabelecidas pelo colegiado do curso de graduação em Arquitetura e Urbanismo - Centro Universitário Faminas, como requisito parcial para obtenção do título de Arquiteto e Urbanista.

Orientador: Ma. Natália Maria Garcia de Oliveira

Muriaé  
2023

A599r Anjos, Thamara Franscine Rodrigues dos  
Resort Luzes do Pontal: arquitetura como forma de  
desenvolvimento do turismo local. / Thamara Franscine  
Rodrigues dos Anjos. – Muriaé: FAMINAS, 2023.  
63p.

Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Arquitetura  
e Urbanismo) – UNIFAMINAS, Muriaé, 2023

Orientadora: Profª. Ma. Natália Maria Garcia de Oliveira

1. Arquitetura e lazer. 2. Resort. 3. Turismo. 4. Arraial do Cabo.  
5. Praia do Pontal. I. Anjos, Thamara Franscine Rodrigues dos.  
II. Título.

CDD: 728.72

Ficha catalográfica elaborada pelo Sistema Integrado de Biblioteca FAMINAS

## FOLHA DE APROVAÇÃO

DOS ANJOS, Thamara. **Resort luzes do Pontal:** Arquitetura como estratégia para o desenvolvimento do turismo local. Trabalho de Conclusão de Curso, apresentado como requisito parcial à conclusão do curso Graduação em Arquitetura e Urbanismo, do Centro Universitário Faminas, realizado no 1º semestre de 2023.

:

### BANCA EXAMINADORA

---

Prof. Ms. Natalia Maria Garcia de Oliveira

Orientador

---

Prof.

Examinado(a) em: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_.

Dedico este trabalho com muito amor, à  
minha família, especialmente ao meu  
irmão Luan Ritchelle.

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço, em primeiro lugar, a Deus e à minha família por terem sido meu porto seguro ao longo desses cinco anos e por estarem presentes em todos os momentos, especialmente quando eu mais precisava de forças para seguir em frente. Mãe e pai, não existem palavras suficientes para expressar minha gratidão pelo carinho e pelas orações de vocês. Luan, meu irmão, uma vida toda não seria suficiente para agradecer tudo que você tem feito por mim.

Gostaria também de agradecer aos meus professores, à minha orientadora e à coordenadora do curso por todo o conhecimento compartilhado e pelos conselhos valiosos que me guiaram ao longo desta jornada acadêmica. Agradeço, igualmente, aos profissionais que me acolheram durante meus estágios, por dividirem comigo suas experiências no mercado de trabalho de forma tão generosa. Não poderia deixar de mencionar meus amigos, cuja presença foi fundamental durante esses anos. Agradeço por compartilharem conhecimento, momentos de risadas e por serem companheiros nos dias mais difíceis.

A todos vocês, meu sincero e profundo agradecimento!

## RESUMO

A cidade de Arraial do Cabo, localizada na turística Região dos Lagos, no Estado do Rio de Janeiro, é conhecida por suas belezas naturais, águas cristalinas e natureza exuberante, atraindo um grande fluxo de turistas, principalmente durante a alta temporada. No entanto, apesar da oferta de várias opções de estadia na cidade, observou-se a ausência de resorts. Diante desse cenário, surgiu a necessidade de projetar o Resort Luzes do Pontal, que visa atrair visitantes de forma frequente durante todo o ano, contribuindo assim para a economia local. O presente trabalho tem como objetivo estabelecer os parâmetros teóricos e funcionais para o desenvolvimento desse projeto, levando em consideração aspectos como legislação, economia, cultura e análise do entorno do terreno escolhido. Por meio de pesquisas de natureza básica, incluindo revisão bibliográfica, consulta a sites especializados e estudo de casos, juntamente com análises assistemáticas no local, foram levantadas informações relevantes sobre resorts no Brasil, a história e a economia de Arraial do Cabo, bem como a relação entre a arquitetura hoteleira e o conforto térmico. A proposta do Resort Luzes do Pontal busca integrar esses estudos por meio de um empreendimento localizado à beira-mar, com uma arquitetura imponente que valorize a exuberante natureza circundante, respeitando os recursos naturais da Praia do Pontal e atendendo aos critérios estabelecidos pela legislação local. O objetivo final é desenvolver um resort que se conecte harmoniosamente com o ambiente, oferecendo uma experiência única aos hóspedes, ao mesmo tempo em que impulsiona a economia local por meio do aumento do fluxo turístico e da criação de empregos.

**Palavras-chave:** Arquitetura e Lazer. *Resort*; Turismo; Arraial do Cabo; Praia do Pontal.

## **ABSTRACT**

The city of Arraial do Cabo, located in the touristy Lakes Region of Rio de Janeiro State, is known for its natural beauty, crystal-clear waters, and stunning nature, attracting a large number of tourists, especially during the high season. However, despite the availability of various types of accommodation in the city, the absence of resorts has been observed. In light of this situation, there arose the need to design the Luzes do Pontal Resort, which aims to attract visitors frequently throughout the year, thereby contributing to the local economy. This study aims to establish the theoretical and functional parameters for the development of this project, taking into consideration aspects such as legislation, economy, culture, and analysis of the surrounding area of the chosen site. Through basic research, including literature review, website consultation, case studies, as well as on-site unsystematic analyses, relevant information has been gathered regarding resorts in Brazil, the history and economy of Arraial do Cabo, as well as the relationship between hotel architecture and thermal comfort. The proposal for the Luzes do Pontal Resort seeks to integrate these studies through a beachfront establishment with an impressive architecture that enhances the surrounding lush nature while respecting the natural resources of Pontal Beach and complying with the city's legislation criteria. The ultimate goal is to develop a resort that harmoniously connects with the environment, offering a unique experience to guests while simultaneously boosting the local economy through increased tourism and job creation.

**Keywords:** Architecture and Leisure; Resort; Tourism; Cable camp; Pontal Beach.

## LISTA DE TABELAS

TABELA 1 - Zoneamento ZCVS.....	30
TABELA 2 - Pré-Dimensionamento.....	47

## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

FIGURA 1 -	Oferta existente de <i>Resorts</i> no Brasil .....	14
FIGURA 2 -	Mapa distância Búzios- Arraial do Cabo .....	15
FIGURA 3 -	Resort Club Med- Ilha de Itaparica.....	18
FIGURA 4 -	Análise gastos per capita pernoite.....	20
FIGURA 5 -	Análise gastos per capita diário com pernoite.....	21
FIGURA 6 -	Gráfico de viagem e hospedagem.....	21
FIGURA 7 -	Meios de Transporte mais utilizados.....	22
FIGURA 8 -	Pesca Artesanal Arraial do Cabo.....	27
FIGURA 9 -	Diretrizes da Política Urbana Municipal .....	28
FIGURA 10 -	Vista Perspectiva Referência 01.....	36
FIGURA 11 -	Vista Implantação Ref. 01 .....	36
FIGURA 12 -	Vista Superior Ref. 01.....	37
FIGURA 13 -	Piscina Ref. 01.....	37
FIGURA 14 -	Integração com a Natureza Ref.01.....	38
FIGURA 15 -	Acomodação com piscina privativa Ref. 01 .....	39
FIGURA 16 -	Jardim de Inverno Ref. 01 .....	39
FIGURA 17 -	Uso de Pilotis Ref. 01.....	40
FIGURA 18 -	Recepção Moderna Ref. 01.....	41
FIGURA 19 -	Vista Superior Piscina Ref. 02 .....	42
FIGURA 20 -	Arquitetura Ref. 02.....	42
FIGURA 21 -	Uso de Pilotis Ref. 02.....	43
FIGURA 22 -	Acomodação Triplex.....	43
FIGURA 23 -	Análise perfil de hóspedes – <i>Resorts</i> brasileiros.....	44
FIGURA 24 -	Quadro setorização.....	46
FIGURA 25 -	Arraial do Cabo.....	49
FIGURA 26 -	Terreno escolhido.....	49
FIGURA 27 -	Porção do terreno a ser usado.....	50
FIGURA 28 -	Perfil topográfico longitudinal .....	50
FIGURA 29 -	Topografia do Terreno.....	51
FIGURA 30 -	Estrada Terreno.....	52
FIGURA 31 -	Estrada Terreno 02.....	52

FIGURA 32 -	Ponte.....	52
FIGURA 33 -	Estacionamento Praia.....	52
FIGURA 34 -	Ponta do Baiacu.....	53
FIGURA 35 -	Faixa de areia Praia do Pontal .....	53
FIGURA 36-	Estacionamento canoas.....	53
FIGURA 37 -	Barracões Pescadores.....	53
FIGURA 38 -	Mapa de distâncias.....	54
FIGURA 39 -	Mapa de usos do solo- Praia do Pontal .....	55
FIGURA 40 -	Insolação e Ventilação.....	55

## LISTA DE SIGLAS

ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas
ABTA	<i>Association of British Travel Agents</i>
APAC	Associação de Pescadores de Arraial do Cabo
ART	Anotação de Responsabilidade Técnica
CREA	Conselho Regional de Engenharia e Agronomia
EIV	Estudo de Impacto de Vizinhança
MG	Minas Gerais
RJ	Rio de Janeiro
SP	São Paulo
PA	Plano de Alinhamento
PNAD	Pesquisa Nacional de Amostra de Domicílios
ZCVS	Zona de Conservação da Vida Silvestre
ZEU	Zona de Expansão Urbana

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO</b> .....	12
1.1	JUSTIFICATIVA .....	13
1.2	OBJETIVOS .....	15
1.3	METODOLOGIA.....	16
<b>2</b>	<b>REVISÃO DA LITERATURA</b> .....	17
2.1	RESORS NO BRASIL.....	17
2.2	ARRAIAL DO CABO.....	23
2.2.1	HISTÓRIA.....	23
2.2.2	PESCA ARTESANAL.....	25
2.2.3	ARQUITETURA HOTELEIRA E O CONFORTO TÉRMICO.....	34
2.3	RESORT AMBER KAMPOT.....	36
<b>3</b>	<b>PROJETOS REFERENCIAIS</b> .....	35
3.1	RESORT AMBER KAMPOT.....	36
3.2	LIFE AQUA BEACH RESORT PUNTA CANA.....	41
<b>4</b>	<b>DIAGNÓSTICO DO PROJETO</b> .....	44
4.1	PERFIL DO USUÁRIO.....	44
4.2	PROGRAMA DE NECESSIDADES.....	46
4.3	LOCALIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO.....	48
4.4	APRESENTAÇÃO DO CONCEITO E PARTIDO DO PROJETO.....	56
<b>5</b>	<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS</b> .....	58
	<b>REFERÊNCIAS</b> .....	60

## 1 INTRODUÇÃO

O turismo e o lazer coexistem como produto da sociedade capitalista pós era industrial (GOMES, 2008). O lazer, segundo Gomes (2008), é um conjunto de ocupações para um indivíduo se entreter ou, ainda, para desenvolver sua formação desinteressada. Somado a isto, Gáspari *et. al* (2001) evidencia como a prática do lazer e de atividades físicas esportivas proporcionam momentos prazerosos para o indivíduo, melhorando sua automotivação e satisfação pessoal, contribuindo para uma melhor qualidade de vida.

Outro fator a se considerar é o fato do turismo e lazer impactarem significativamente na economia de um país, gerando emprego e favorecendo o desenvolvimento de indústrias e comércio locais (GÓES, 2003). Para Góes (2003), o turismo enfatiza a preservação do patrimônio natural e cultural de um país, sendo instrumento de incentivo da conservação e proteção destes recursos. Ademais, Góes (2003) também aponta desafios relacionados ao turismo, como a sustentabilidade ambiental e proteção dos direitos dos trabalhadores envolvidos na indústria do turismo e lazer, visto que estes são de suma importância para a sociedade, mas devem ser administrados de forma cuidadosa e responsável, levando em consideração as necessidades locais e a preservação do meio ambiente.

Neste contexto, o *resort* é um tipo de estabelecimento hoteleiro que oferece aos hóspedes uma ampla variedade de serviços e atividades em um ambiente que busca aliar conforto, lazer, segurança e integração com a natureza. De acordo com a definição de Góes (2015), trata-se de um lugar para relaxamento, com infraestrutura de lazer e entretenimento que inclui serviços de estética, atividades físicas, recreação e contato com a natureza, em um único lugar.

Para Silva e Silva (2018), o *resort* é uma modalidade de turismo que vem se destacando nos últimos anos, especialmente no Brasil. Segundo os autores, essa modalidade de hospedagem tem como principais características a oferta de serviços de alta qualidade, o conforto, a segurança e a privacidade, além da integração com a natureza e a possibilidade de realizar atividades de lazer e entretenimento.

Outro uso que vem aumentando em *resorts* são as viagens de negócios e eventos corporativos, como destacado por Szalay e Runfola (2013). Segundo os autores, os *resorts* oferecem uma infraestrutura completa para a realização de

eventos, com espaços para reuniões, convenções e palestras, além de atividades de lazer que ajudam a promover a interação entre os participantes e aumentar a produtividade.

Acrescentando a estes pontos de vista, segundo dados do Ministério do Turismo (2023), no ano de 2021 foram realizadas 12,3 milhões de viagens por brasileiros, sendo 99,3% dentro do território nacional. Os gastos com essas viagens com pernoite somaram R\$ 9,8 bilhões injetados na economia do país e a região sudeste foi líder desta análise.

Desse modo, a escolha da cidade de Arraial do Cabo levou em consideração às belezas naturais e lazer oferecidos pela cidade somado à parâmetros de localização e legislação compatíveis com o projeto do *Resort*.

Apesar da Alta Temporada ser a época do de pico de turistas na cidade (todos os feriados, férias escolares e meses de verão), segundo o Jornal Folha dos Lagos (2023); a intenção ao fazer o projeto é que este atraia turistas em todas as épocas do ano devido às atividades oferecidas.

## 1.1 JUSTIFICATIVA

Segundo o último Censo Demográfico realizado, a população de Arraial do Cabo é de 27.715 habitantes (IBGE, 2010). Em análise realizada pelo jornal local “Folha dos Lagos”, os picos de reservas de curta duração, também chamados de ‘day use’, quando o tempo está com sol forte e ventos agradáveis, faz com que a circulação média de pessoas na cidade varie de 120 a 150 mil. Essas pessoas vêm em busca de praias, passeios náuticos e passeios de bugre e quadriciclo (FOLHA DOS LAGOS, 2023).

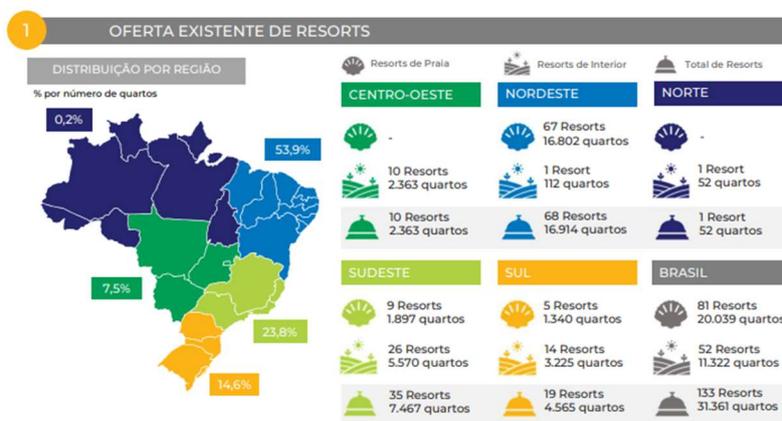
Para colaborar no quesito oferta de lazer foram criados alguns eventos na cidade como o Festival da Lula, em abril – evento realizado pela Associação dos Pescadores de Arraial do Cabo (APAC), com o apoio da prefeitura municipal; em maio, o aniversário da cidade e um evento realizado pela Confederação Brasileira de Vela, levando um grande número de atletas à cidade (FOLHA DOS LAGOS, 2023).

Além disso, na redação do jornal, o atual Comandante da Secretaria de Turismo, Júnior Pacheco, afirma, ainda, que há planos para a volta da entrada de transatlânticos na cidade, que, segundo Pacheco “é um público muito bom”, se referindo ao aumento da circulação de capital na cidade. Porém, acrescenta que o

foco atual é melhorar o ordenamento da cidade e qualificar o turismo existente, melhorando a infraestrutura da cidade para receber turistas. Ele cita a criação da ABC do Turismo (Arraial, Búzios e Cabo Frio) com São Pedro da Aldeia, que tem como intuito integrar o turismo dessas regiões e atrair público no inverno por meio de eventos realizados pelos representantes das cidades, além de buscar uma melhor organização das cidades para receber seus turistas (FOLHA DOS LAGOS, 2023).

Um dado surpreendente é a pouca quantidade de resorts praianos existentes na Região Sudeste. Dos nove Resorts existentes, não há nenhum em Arraial do Cabo. Segundo uma pesquisa realizada, de forma assistemática, nos sites do setor hoteleiro Booking e Airbnb, Arraial do Cabo apresenta pousadas, hotéis, hosteis, áreas de camping e apartamentos, porém nenhum Resort. Entre os dez municípios da Região dos Lagos (Araruama, Búzios, Arraial do Cabo, Cabo Frio, Iguaba Grande, São Pedro da Aldeia, Saquarema, Maricá, Rio das Ostras e Macaé), há resorts apenas em Búzios.

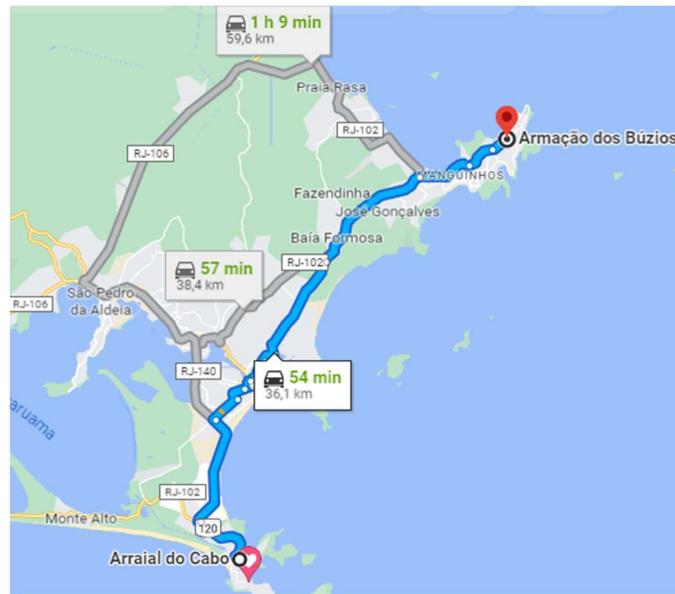
**Figura 01:** Oferta existente de *Resorts* no Brasil



Fonte: Informativo Radar *Resorts* Brasil (2023)

Apesar da pouca distância entre Arraial do Cabo e Búzios, as belezas naturais somadas aos grandes números de turista na cidade, indicam que um *Resort* na cidade é de grande valia.

**Figura 02:** Mapa distância carro Búzios / Arraial do Cabo



Fonte: Google Maps (2023) – Disponível em:  
><https://acesse.one/SZS8K>< Acesso Maio 2023

## 1.2 OBJETIVOS

O objetivo geral deste trabalho é estabelecer parâmetros teóricos e funcionais para embasar o projeto do *resort* a ser realizado, considerando os parâmetros que justificam o projeto como a importância da região a ser inserido, a economia e cultura local, a legislação vigente no município e questões ambientais. Para alcançar o objetivo geral foram traçados os seguintes objetivos específicos:

- Analisar literatura, artigos, e reportagens a fim de selecionar o conteúdo para a elaboração da pesquisa;
- Analisar projetos referenciais;
- Identificar os possíveis usuários do Resort;
- Desenvolver um programa de necessidades;
- Realizar um diagnóstico do local escolhido, considerando a localização, a legislação e questões econômicas;
- Elaborar o conceito e partido arquitetônico.

### 1.3 METODOLOGIA

Aqui serão abordados todos os aspectos metodológicos da pesquisa realizada, descrevendo-se os procedimentos necessários e úteis para estabelecer parâmetros funcionais e teóricos para a elaboração do projeto *Resort* do Pontal.

Esse estudo tem por finalidade realizar uma pesquisa de natureza básica, por meio de artigos científicos, livros, dissertações, teses, e estudo de caso. Para alcançar os objetivos propostos, foi utilizada uma abordagem quantitativa, de modo que as pesquisas referenciais contribuíssem significativamente para nortear o conceito e partido arquitetônico. Com intuito de aprofundar o conhecimento sobre a área de estudo foi realizada uma pesquisa exploratória para conhecer melhor os *resorts*, sua história, funcionamento e expressões pelo mundo.

A escolha do terreno foi concluída quando os parâmetros de localização e legislação atingiram os pré-requisitos exigidos para a elaboração do projeto. Após muita procura, um terreno dentro de todas as variáveis foi encontrado na Praia do Pontal, em Arraial do Cabo e o estudo da legislação foi embasada na LEI Nº 1.512 DE 30-03-2007, no Plano Diretor 2006 e na Lei de Uso e Ocupação do Solo - LEI Nº 2.483 DE 16 DE MAIO DE 2023. Os inúmeros parâmetros, exigências e restrições serão resumidos em um capítulo único deste trabalho.

Para a elaboração dos mapas, será utilizado a plataforma Map Style, um site do Google dedicado à criação de mapas, e o software Adobe Illustrator 2022 para personalizá-los. Os mapas produzidos abordarão a região ao redor de Arraial do Cabo, incluindo a distância até pontos relevantes como o Aeroporto de Cabo Frio. Além disso, será desenvolvido mapas de uso e ocupação do solo, utilizando pesquisas de campo e o Google Earth, a fim de compreender as ocupações existentes nas proximidades do terreno escolhido.

Além das análises assistemáticas, também será feito o uso do site MeteoBlue para realizar análises relacionadas à insolação e ventilação no terreno. Esses estudos são essenciais para a concepção do esboço do projeto. Uma análise mais detalhada será realizada durante o estudo das volumetrias, pois isso contribuirá significativamente para a definição do layout, das aberturas de janelas, das portas e dos materiais a serem escolhidos.

O programa de necessidades e o pré-dimensionamento das edificações que irão compor o resort serão desenvolvidos com base em pesquisas de referência e

mapas, o que colaborará para a elaboração do projeto em si. Os mapas serão criados no software Power Point, e as tabelas serão elaboradas no *software* Excel. Adicionalmente, parte do diagnóstico será realizado por meio de observações assistemáticas no local e com base em fotos atualizadas da área.

## 2 REVISÃO DA LITERATURA

Na realização de qualquer estudo, a revisão de literatura desempenha um papel crucial, pois é uma etapa fundamental na fundamentação teórica, no embasamento metodológico e no resultado final da pesquisa acadêmica. Através da revisão de literatura, é possível explorar e analisar trabalhos realizados e estudos relevantes e o que contribui para a construção de uma base sólida de conhecimento. Além disso, ao se aprofundar em temas que agregam os estudos e trazem novas perspectivas, é possível realizar uma análise mais abrangente e completa.

### 2.1 RESORTS NO BRASIL

Os *Resorts* surgiram juntamente com a criação das ferrovias. A facilidade no deslocamento incentivou habitantes de grandes cidades a irem passar férias em lugares atraentes. Inicialmente, no final do século XIX, funcionavam por temporada, mas com o surgimento de automóveis e transporte aéreo, os lugares mais inacessíveis se tornaram de fácil acesso e os *resorts* passaram a ficar aberto por todo o ano (WALKER, 2002).

No Brasil, alguns locais foram antecessores dos *resorts* atuais. Destacavam-se por serem amplas áreas de lazer e cassinos durante os anos 40. O Grande Hotel São Pedro (SP), o Grande Hotel Araxá (MG), e o Hotel Quitandinha (RJ) são exemplos deste tipo de empreendimento. Este último é um palácio brasileiro construído para ser o maior hotel cassino da América Latina. O primeiro resort a surgir no Brasil foi em 1979, na Ilha de Itaparica, situada na Bahia; antes conhecido como *Club Méditerranée*, hoje conhecido como ClubMed.

**Figura 03:** Resort Club Med Ilha de Itaparica- Bahia



Fonte: Jornal G1 (2023)

A partir deste dado momento, os resorts no país começaram a se expandir, principalmente nos anos 2000, sua maioria na região nordeste, sendo assim priorizado o *resort* de praia (HANSING, 2014).

A Associação Brasileira de *Resorts*, fundada em 2001, começou a categorizar os *resorts* por localização, como campo ou praia, ou por plano de refeições: somente café da manhã; café da manhã e almoço ou jantar; café da manhã, almoço e jantar; all inclusive (todas as refeições sem custo adicional). Essa postura estratégica foi necessária para tornar as análises setoriais mais específicas e direcionadas para cada uma dessas categorizações de resorts (HANSING, 2014).

Observa-se que as praias retêm maior atrativo para seu público de lazer. Mesmo no período de inverno, *resorts* de praia indicam melhor desempenho de taxa de ocupação e receita média se comparado aos *resorts* de campo. Estes se mantêm estáveis, sem picos de alta ou baixa. Analisando a taxa de ocupação dos resorts de campo, o fato da estabilidade se dá por uma maior participação do público corporativo que os *resorts* de praia. (HANSING, 2014).

O lazer de férias da população tem sido breve porém mais frequente, combinando negócios com descanso; viajando com a família, vivendo de forma mais saudável; buscando educação, entretenimento e enriquecimento, levando em

consideração o meio ambiente, procurando novas experiências. (GORMAN apud. MILL, 2003).

A partir desse ponto de vista, acredita-se que os resorts do futuro combinem elementos de alta tecnologia para melhorar os aspectos operacionais, incentivando cada vez o lazer e o momento presente para fugir da modernidade líquida do cotidiano. Essa experiência se dá por meio da interação da natureza, cultura local, arquitetura, arte, gastronomia, hospitalidade, recreação, lazer, e experiências em grupo e familiares, e inclui aspectos físicos, mentais e operacionais (HANSING, 2014).

Em adição, sabe-se que o setor passou recentemente por três momentos, o antes do Corona vírus (COVID-19), a pandemia e o pós, quando a vacinação tornou-se realidade em todo mundo; nesse contexto, o e-book 'A gestão da Jornada do Viajante (2022)' cita sobre o novo olhar dos clientes quanto à expectativa ao se fazer uma reserva no dado momento da sociedade. Segundo o estudo, o preço continua tendo grande importância, porém não é principal ponto considerado. A flexibilidade e possibilidade de alterar as datas da reserva importam mais, valorizando assim, o e-commerce, facilitando o contato, seja para reservar ou pedir um reembolso. Promoções e benefícios especiais chamam mais a atenção. Ser a favor da preservação do meio ambiente e ter práticas consistentes é um diferencial. A presença da cultura local é uma busca dos turistas com o propósito de conhecimento. Bem-estar e saúde são priorizados. A preocupação com desinfecção dos lugares e limpeza no geral continua e nos dias atuais, estudos mostram que, com a melhora da situação sanitária, a preocupação vem caindo aos poucos. Os clientes estão mais exigentes, café sem buffet e o quarto não arrumado todos os dias resultam em muitos comentários negativos. Wi-fi de qualidade se tornou essencial como água quente no chuveiro. As tecnologias são um diferencial, destaca a opção check-out e check-in online, fechaduras digitais ou reconhecimento facial, tomadas bem planejadas, boa iluminação no quarto, TV smart, tablet para regular a temperatura e etc (JORNADA DO VIAJANTE 2022).

Acrescenta, ainda, que apesar de cada cliente ter um estilo de vida, vivência e personalidade, alguns não recebem bem as tecnologias e a comunicação digital, desse modo, a possibilidade de não usar essas opções e resolver os problemas do modo tradicional deve ainda sim ser oferecida (JORNADA DO VIAJANTE 2022).

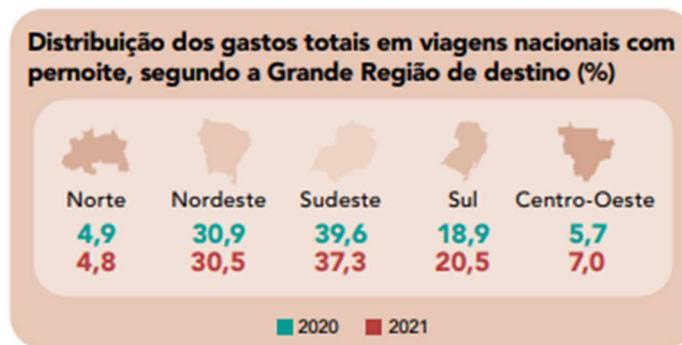
Somado a isso, o informativo do IBGE (2021), inserido na Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílio Contínua - PNAD Contínua, percebeu mudanças no setor

hoteleiro, no Brasil, nessas três fases. Primeiro quando as viagens foram suspensas, o que levou a uma grande queda nas viagens devida a paralisação mundial. A segunda fase, a partir de setembro de 2020, quando começou a reabertura dos setores hoteleiros e a terceira fase em 2021, quando a vacinação resultou em uma certa confiança aos viajantes (IBGE, PNAD,2022)

Os dados abaixo se referem à análise mais próxima da realidade atual do mercado hoteleiro, sem restrições.

Um estudo sobre gastos totais em pernoite em viagens nacionais, mostram que, em 2021, a região Sudeste foi a mais visitada (40,9%), seguida da região Nordeste (28,2%) (IBGE, PNAD,2022).

**Figura 04-** Análise de gastos per capita com pernoite



Fonte: IBGE (2021)

Outra análise indicou o Estado do Rio de Janeiro em segundo lugar no *ranking* entre 28 capitais Brasileiras no parâmetro de gastos per capita diário médio em viagens nacionais (IBGE, PNAD,2022).

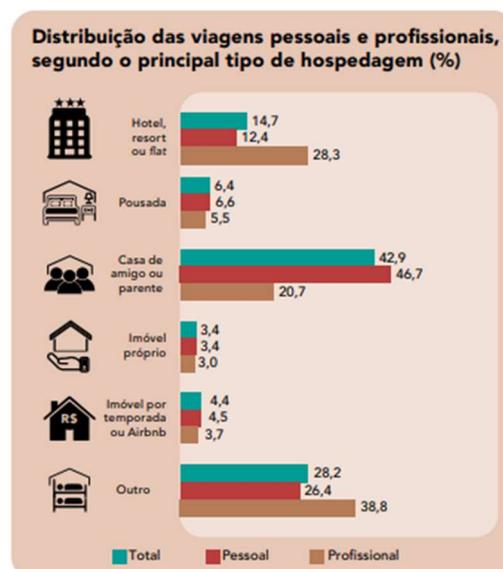
**Figura 05-** Análise gastos per capita diário com pernoite



Fonte: IBGE (2021)

Outro fator relevante é a destinação dessas viagens, no ano de 2021, em 42,9% das viagens analisadas, a hospedagem foi em casas de amigos ou parentes. No entanto, em segundo lugar com 14,7%, a hospedagem foi em resort, hotel ou flat. Pousadas, na região do Rio de Janeiro ficaram na terceira posição; no contexto Brasil não representa participação elevada (IBGE, PNAD,2022).

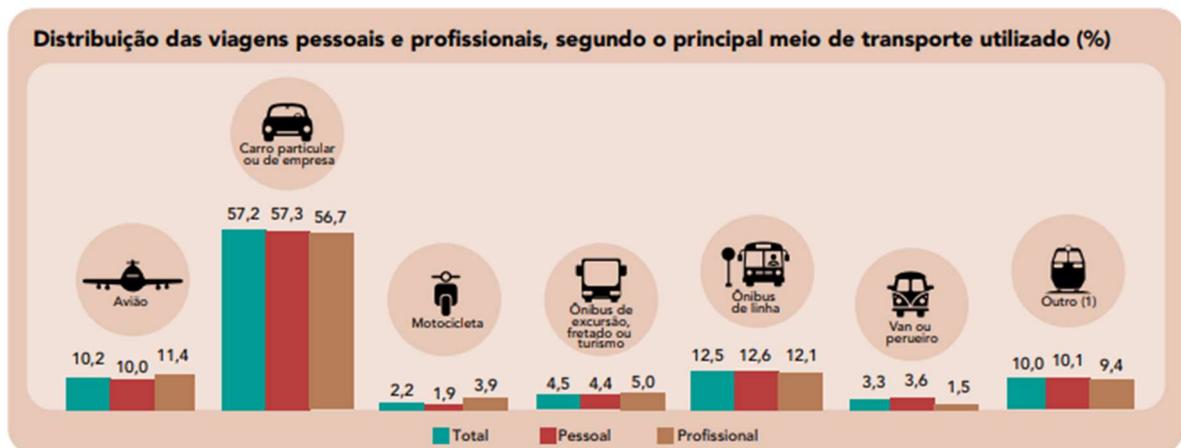
**Figura 06-** Gráfico de viagens e hospedagem



Fonte: IBGE (2021)

O meio de transporte escolhido para uma viagem varia de acordo com o destino, renda do domicílio e gostos do viajante. Em 2021, o principal transporte utilizado em viagem foi o carro particular ou de empresa, seguido por ônibus de linha. O uso do avião com principal meio de transporte cresce à medida que o rendimento domiciliar per capita aumenta. No mais, em sentido oposto, à medida que o rendimento domiciliar aumenta, a utilização do ônibus de linha diminui.

**Figura 07-** Meios de Transporte mais utilizados



Fonte: IBGE 2021

Os estudos acima concluem que, apesar da pandemia do COVID-19 ter afetado fortemente as atividades turísticas, tanto em 2020 quanto em 2021 e causado o fechamento de vários estabelecimentos, pela necessidade do isolamento social, o motivo principal para não viajar foi a falta de dinheiro. A maior parte das viagens aconteceu por motivos pessoais, lazer ou visita a família e amigos. O carro foi o principal meio de transporte. A região que mais emitiu e recebeu viajantes foi a região Sudeste, tendo São Paulo como principal destino. O maior percentual de gastos também foi na região Sudeste, ainda que o maior gasto per capita diário tenha sido no Distrito Federal (IBGE, PNAD,2022).

## 2.2 ARRAIAL DO CABO

### 2.2.1 HISTÓRIA

Arraial do Cabo, é uma cidade com algumas das mais belas praias do mundo, com pequena diversidade de praias em enseadas. O município, como o próprio nome diz, é um cabo- uma península estreita- abrigo do Porto do Forno que é uma marina com três píer, local onde entram alguns produtos na cidade e é feita retirada das produções de sal. É ideal para a prática de mergulho e o ecoturismo é a base de sua economia. É uma cidade de zona urbana simples e conturbada, com a maioria das edificações de dois andares, ruas estreitas e sinuosas. O gentílico (indica Arraial como lugar de origem) é o Cabista (EFRAIMTOUR, 2019).

A história de Arraial do Cabo encontra-se vinculada à de Cabo Frio, do qual era sede distrital até a década de 80. Seus primeiros habitantes, há aproximadamente cinco mil anos, eram nômades que viviam em grupos no alto dos morros e desciam somente para alimentar-se basicamente de peixes e moluscos (IBGE 2023)

Tribos Tupinambás habitavam todo o território do Estado do Rio de Janeiro e, onde é Arraial do Cabo viveram os Tamoios. Estes por sua vez, mais evoluídos que os nômades, viviam em assentamentos, caçavam, conheciam a agricultura, faziam cerâmica e enfeitavam-se com penas. Havia cerca de 50 aldeias indígenas Tupinambás na região, segundo estudos arqueológicos, cuja população poderia variar de 25 a 75 mil habitantes, antes da conquista europeia (CUNHA 2017).

Arraial do Cabo é um lugar de grande contribuição para a história do país, visto que está assentado sobre sítios arqueológicos valiosos; o Museu Nacional da Quinta da Boa Vista, pertencente à Universidade Federal do Rio de Janeiro, guarda grande parte das peças encontradas na região. Inúmeros restos arqueológicos e vários sambaquis (sítios arqueológicos com esqueletos e artefatos) foram encontrados. Os estudos realizados por meio desses sítios comprovaram que Arraial foi ponto de desembarque da expedição de Américo Vespúcio em 1503, a serviço da Coroa Portuguesa, na praia da Rama, atual praia dos Anjos, onde fizeram uma pequena vila com grandes carregamentos de madeira pau-brasil nos navios. Foi considerada um abrigo ideal para navegadores em busca de ajuda e espera de boas condições do tempo (CUNHA 2017).

Em 1615, houve um aumento populacional na região de Cabo Frio, com a chegada de imigrantes portugueses, foi fundada a cidade de Santa Helena. No ano seguinte a cidade passou-se a chamar Nossa Senhora da Assunção de Cabo Frio. Apesar do desenvolvimento da região de Cabo Frio ter sido significativa, Arraial do Cabo continuou esquecida e isolada. O único acesso a outros povoados era pela praia, a pé ou a cavalo, para fazer trocas, compra e venda de mercadorias. A pesca foi de grande importância nesse período (IBGE 2023).

Praças e monumentos lembram até os dias atuais a história de Cabo Frio e Arraial, como a Nossa Senhora dos Remédios, construída em 1506 na Praia dos Anjos, e o Monumento a Américo Vesúcio, no Largo do Descobrimento (Costa 2015).

A abolição da escravatura gerou um colapso econômico em Cabo Frio. Este, só conseguiu se reestabelecer muito depois com a indústria do sal, pesca e turismo, principalmente após a implantação da rodovia. Em, 1985, Arraial foi finalmente emancipado de Cabo Frio. Seu crescimento se deu pela presença da Fábrica Nacional de Álcalis e turismo, sendo considerado um dos melhores locais do país para a prática do mergulho (IBGE 2023).

Atualmente, segundo o censo do IBGE (2010), Arraial do Cabo possui:

- Área territorial: 152,106 km<sup>2</sup> (2022)
- População: 27.715 pessoas (2010)
- População estimada: 30.827 pessoas (2021)
- Densidade demográfica: 179,91 hab/km<sup>2</sup> (2010)
- PIB Per Capta: R\$ 59.910,14 (2020)
- Sete distritos: Monte Alto, Figueira, Parque das Garças, Sabiá, Pernambuco, Novo Arraial e Caiçara.
- Rodovias que servem o município: RJ-140/BR-120 e a RJ-102.
- Oito praias principais: Ilha do Farol, Praia do Pontal, Praia do Forno, Praia Grande, Prainha, Praia dos Anjos, Prainhas do Pontal do Atalaia e Praia Brava.

### 2.2.2 PESCA ARTESANAL

A pesca artesanal é uma atividade bem antiga em Arraial do Cabo, já praticada pelos povos originários que viviam ali até a colonização pelos portugueses, como evidenciado nos diversos sambaquis e artefatos arqueológicos encontrados na cidade. Apesar da atividade ser feita principalmente por homens, há grande quantidade de mulheres envolvidas, sobretudo na pesca de lula e extração de mariscos. Além disso, é grande a participação de mulheres com mão de obra no pós pesca- limpeza e separação (DE MENDONÇA & COUTINHO 2012).

“Nos anos 40 Arraial do Cabo era uma vila de pescadores, a Companhia Nacional de Álcalis estava começando ... Todo o peixe que se pescava aqui, ia pro sal, e aí uma pessoa arrematava em leilão. Vendia por cento [...] Tinha um barracão chamado paiol que chegava ali, limpava, tirava as vísceras e salgava os peixes, punham num tanque e ficava ali. Depois eles eram levados em mala ... como a que nós usamos hoje para roupa, de couro. Depois passou a ser levado em jacá ... que é um cesto grande feito de cipó que usa muito nos animais, como nos burros. O peixe salgado era transportado em tropa de burro, saía de Arraial, Cabo Frio, São Pedro, Iguaba, Araruama, Boa Esperança, Itaboraí, Rio Bonito, Silva Jardim [...] era sempre a mesma linha e tinha outra linha daqui para o outro lado, de Campos, São Fidélis. Eles levavam 15 dias, 20 dias [...] pra retornar com o dinheiro. Hoje, o pescador vende ao dono da peixaria, só que ele leva o peixe pro Rio e no dia seguinte ele tem condições de pagar, não pagam na hora. Antes o comprador mandava alguém limpar o peixe e pagava; comprava o sal e mandava alguém salgar; aí tinham as salgadeiras”. (Seu Chonca).

A pesca é praticada de diversas formas, como as ‘campanhas’ de cerco de praia, com canoas e redes, pesca de linha, pesca da lula com ou sem atração luminosa, pequenas treineiras de cerco e a caça submarina de polvo (DA FONSECA-KRUEL, et all, 2006).

A lei da Pesca e Aquicultura (Lei 11.959/2009, Art 4º, parágrafo único), considera parte das atividades da pesca artesanal os trabalhos de confecção e consertos de artes e apetrechos de pesca, consertos realizados em barcos de pequeno porte e o processo dos produtos, criando assim maior visibilidade e reconhecimento da mulher na atividade pesqueira. Além disso, antes da chegada de eletrodomésticos de refrigeração, a salga era a principal forma de conservação usada na cidade, as mulheres de Arraial faziam a maior parte desse serviço (DE MENDONÇA & COUTINHO 2012).

Foram identificadas mais de 60 técnicas de pescaria tradicional, caracterizados por meio do trabalho manual dos pescadores envolvidos em todas as etapas da atividade (SILVA,2002;2004).

Em Arraial do Cabo, a pesca envolve conhecimentos empíricos se tratando de reprodução e migração das espécies, da influência do clima, das correntes marítimas e etc, (DE MENDONÇA & COUTINHO 2012).

Com a inauguração da Cia. Nacional de Álcalis em 1943, fábrica que foi por décadas a única fábrica de barrilha da América Latina, foi criado inúmeros empregos, atraindo um grande número de pessoas para a região. A fábrica mudou profundamente a economia local e facilitou o crescimento urbano. No entanto, até a década de 1960, a pesca continuava sendo uma das atividades mais importantes economicamente na região, junto com exploração de sal (DE MENDONÇA & COUTINHO 2012).

O resultado do crescimento econômico levado pela empresa Álcalis e pela construção da ponte Rio Niterói na década de 70, levou a um aumento populacional significativo e ocupação desordenada do solo, resultado da especulação imobiliária, impulsionada pelo turismo na cidade, que então começava a ganhar importância na região. Estes acontecimentos, geraram grande degradação ambiental que se intensificou na década de 1990 até os dias atuais. A qualidade das lagoas ficou comprometida devido aos aterros e do aumento de esgoto não tratado despejado de qualquer maneira. Tais atividades levaram impactos à vida marinha, influenciando a pesca local (DE MENDONÇA & COUTINHO 2012).

Um fato interessante que acontece com frequência, é o fenômeno da ressurgência, que resulta em alta densidade e diversidade de recursos naturais, fruto da emergência das águas profundas de origem polar, ricas em nutrientes, contribuindo assim com a vida marinha (DE MENDONÇA & COUTINHO 2012).

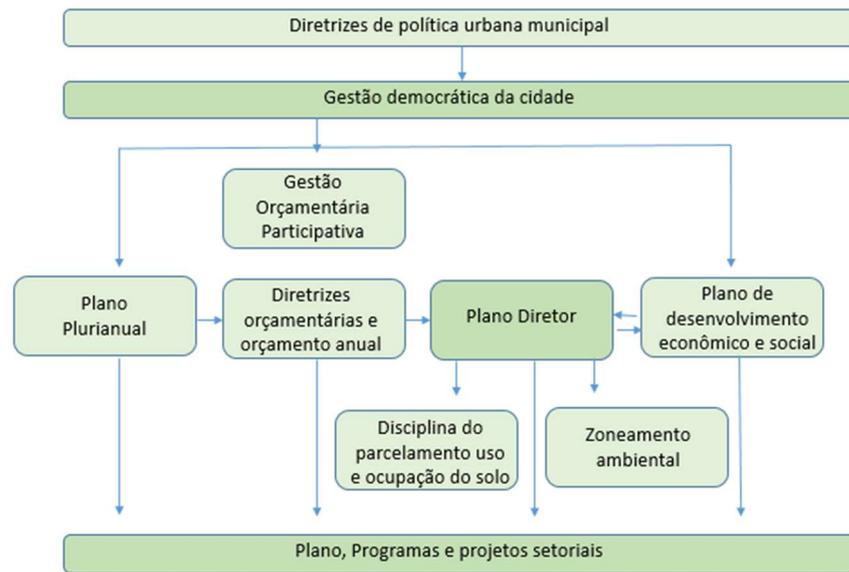
**Figura 08-** Pesca artesanal Arraial do Cabo



Fonte: Foto de Don Juan Tour- Tripadvisor (2023)

### 2.2.3 LEGISLAÇÃO

A importância do Plano Diretor se deu com a Constituição de 1888, onde sua nomeação como instrumento básico e fundamental para o planejamento urbano foi imposta, de modo que todas as peças envolvidas na política urbana devem relacionar e harmonizar-se com os princípios, diretrizes e normas. O Plano Diretor visa orientar as ações dos agentes públicos e privados decorrer do desenvolvimento dos municípios, podendo tornar-se um instrumento de suma importância se for capaz de consolidar diversos atores sociais (LACERDA, 2005).

**Figura 09 - Diretrizes da política Urbana Municipal**

Fonte: Lacerda (2005) –Modificado pela autora (2023)

A importância do plano diretor, entretanto, não se limita ao fato de ter sido escolhido como instrumento básico do urbanismo, mas também se revela no caráter -estratégico e normativo- que deve assumir para contribuir com o desenvolvimento municipal, nos prazos obrigatórios para a sua elaboração e/ou revisão e, ainda, na sua extensão territorial, o município (LACERDA 2005).

Neste Contexto, foi levantado algumas informações acerca da legislação vigente em Arraial do Cabo-RJ. Tais Informações foram retiradas da LEI Nº 1.512 DE 30-03-2007, no Plano Diretor 2006 e na Lei de Uso e Ocupação do Solo - LEI Nº 2.483 DE 16 DE MAIO DE 2023.

#### USO E OCUPAÇÃO:

Art. 26 – É permitida a construção de pavimentos em subsolo, inclusive semienterrados, destinado à garagem depósito, caixa de bombas e etc. (ARRAIAL DO CABO (RJ) Nº 1.512 DE 30-03-2007).

§ 2º - A permissão acima, não autoriza acréscimo na altura máxima da edificação estabelecida para cada zona, nem altera os limites de pé-direito mínimos (ARRAIAL DO CABO (RJ) Nº 1.512 DE 30-03-2007).

Art. 31 – Em todas as edificações, os afastamentos, taxa de ocupação, alturas máximas, número de pavimentos, lotes mínimos e demais parâmetros de utilização e usos, são os constantes da tabela de zoneamento (ARRAIAL DO CABO (RJ) Nº 1.512 DE 30-03-2007).

§ 1º - Será admitido ocupação máxima possível nos dois primeiros pavimentos, respeitados o recuo frontal e o P.A. (plano de alinhamento) se destinados ao uso não residencial, com exceção da residência do zelador, assegurando-se neste caso, o cumprimento de todos os demais dispositivos relacionados com a construção residencial, no que se refere a habitabilidade, ventilação, iluminação, áreas e dimensões mínimas (ARRAIAL DO CABO (RJ) Nº 1.512 DE 30-03-2007).

§ 2º - Não será permitida a construção de varandas-balcão sobre o passeio público (ARRAIAL DO CABO (RJ) Nº 1.512 DE 30-03-2007).

3º - Será permitida no recuo frontal, a construção de: Jardins; Muros, cercas, gradis e outros tipos de fechamento no alinhamento do logradouro; Piscina ou cisterna, neste caso não indenizável; Vagas de estacionamento para clientes de unidade comercial (ARRAIAL DO CABO (RJ) Nº 1.512 DE 30-03-2007).

Art. 79 – Não serão computadas no cálculo da taxa de ocupação, as projeções dos seguintes elementos da construção: I. Piscinas, parque infantil, jardins e outros espaços de lazer ao ar livre, implantados ao nível natural do terreno; II. Pérgulas; III. Marquises como elemento de abrigo e cobertura, sem aproveitamento; IV. Beirais de até 0,70 metros de profundidade; V. sacadas, varandas ou balcões com até 1,10m (um metro e dez centímetros) de profundidade, (respeitado os afastamentos) engastados em até 2 (dois) lados da edificação com área até 3,0m<sup>2</sup> (três metros quadrados) por compartimento habitável (sala ou quarto); VI. Estacionamentos descobertos; VII. Projeções de elementos de cobertura e alpendre, sobre sacadas, varandas ou balcões, construídos de acordo o previsto no item V deste artigo. Art. 80 – São consideradas áreas não computáveis, para o cálculo do potencial construtivo, previsto nas colunas dos coeficientes de aproveitamento, do quadro anexo: I. Subsolo destinado à garagem e à uso comum da edificação, e um pavimento de garagem localizado acima do térreo; 71 II. Pavimentos sob pilotis de uso comum, devendo estar abertos e livres, no mínimo em 80% de sua área; III. Sobreloja, quando integrada ao pavimento térreo, desde que não ultrapasse 50% da área deste pavimento; IV. Parque infantil e outros equipamentos de lazer ao ar livre, implantados ao nível natural do terreno ou no terraço da edificação; V. Áreas de estacionamento de veículos, quando descobertas; VI. Casa de máquinas e de bombas, reservatórios e centrais de condicionadores de ar, quando instaladas na cobertura da edificação; VII. Sacadas privativas, desde que não vinculadas às dependências de serviço e com área inferior a 5% da área do pavimento onde estiver situada; VIII. Ático ou andar de cobertura, de uso comum, desde que a área coberta não ultrapasse 1/3 da superfície do último pavimento da edificação; IX. Projeções de cobertura e alpendres, ambos em balanço, com no máximo 6,00m de balanço e 60,00m<sup>2</sup> de área, limitados em seu fechamento em apenas uma lateral, independentemente de seu uso ou de sua base pavimentada (ARRAIAL DO CABO (RJ) Nº 1.512 DE 30-03-2007).

§ 2º – Será permitido a instalação de equipamentos de caixa d'água, casa de bombas, casa de máquinas do elevador, e outros equipamentos necessários ao funcionamento da unidade, com no máximo dois metros de altura acima do teto cobertura, salvo equipamentos que sejam exigidos por

medida de segurança a critério do órgão competente como a ventilação da antecâmara (ARRAIAL DO CABO (RJ) Nº 1.512 DE 30-03-2007).

“§ 2º - No caso de edificações destinadas a serviços de hospedagem (hotéis e pousadas) localizadas na Zona de Expansão Urbana (ZEU) a taxa de ocupação máxima poderá ser de até 66%” (ARRAIAL DO CABO (RJ) Nº 1.512 DE 30-03-2007).

### ZONEAMENTO:

Zona de conservação da vida silvestre (ZCVS) - É aquela destinada à salvaguarda de espécies nativas que, apesar de endêmicas e/ou ameaçadas de extinção, encontram-se em estado vulnerável de degradação ambiental em consequência de pressão antrópica local, podendo admitir, nos locais desprovidos de vegetação, uso moderado e autossustentado da biota. Nestas zonas serão permitidas ocupações por empreendimentos turísticos, como os da rede hoteleira e resorts e também empreendimento energéticos com fontes renováveis de energia, como a eólica, solar e biomassa. Serão implementadas nestas zonas ferramentas de controle ambiental (ARRAIAL DO CABO (RJ) LEI Nº 2.483 DE 16 DE MAIO DE 2023).

“ZCVS 3 - Zona de Conservação da Vida Silvestre do Miguel Couto. Situada no loteamento Miguel Couto- Bairro do Pontal e Praia do Pontal” (ARRAIAL DO CABO (RJ) LEI Nº 2.483 DE 16 DE MAIO DE 2023).

**Tabela 01- Zoneamento ZCVS 3**

ZONEAMENTO ARRAIAL DO CABO		
Praia do Pontal- ZCVS 3	Lote / Fração Mínimo	2.000m <sup>2</sup>
	Lote /Fração Máximo	10.000m <sup>2</sup>
	Largura mínima da Testada	20 metros
	Taxa de Ocupação Máxima	25%
	Taxa de área Impermeável	20%
	Taxa de área Permeável	10%
	Taxa de preservação/recuperação	45%
	Uso Vertical/ número de pavimentos	2
	Pavimentos	6
	Equipamentos	2
	Altura máxima Total	8 metros
	Largura mínima passeio em frente	2,50 metros
	Largura faixa de tráfego	9 metros
	Afastamento Frontal	5 metros
	Afastamento Lateral quando isolada	5 metros
	Afastamento Lateral quando colada divisa	Não Precisa
Afastamento Fundos	5 metros	

Fonte: Elaboração própria (2023)

Art. 54 – poderá ser executado mediante loteamento ou desmembramento.  
 § 1º - Considera-se loteamento o parcelamento do solo que implique em abertura de vias urbanas. § 2º - Considera-se desmembramento o parcelamento do solo que não implique na abertura de vias urbanas, utilizando-se as já implantadas, e/ou amplamente utilizadas pela população (ARRAIAL DO CABO (RJ) Nº 1.512 DE 30-03-2007).

Art 16: § 2º - Na hipótese da área de terra objeto do projeto, ser constituída por mais de um terreno, estes deverão estar oficialmente remembrados, com indicação da respectiva matrícula e averbação do Registro de Imóveis (ARRAIAL DO CABO (RJ) Nº 1.512 DE 30-03-2007).

Art. 56 – Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

- I- As áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba.
- II- Ao longo das águas correntes; dormentes; faixas de domínio das rodovias; dutos, bem como ao longo da linha divisória entre a área do loteamento e outra alcançada por ato que lhe reserve à Preservação, será obrigatória a reserva de uma faixa “non aedificandi” de 15 m (quinze metros) de cada lado, (exceto para a divisa com terrenos protegidos prevalecendo um lado somente), salvo por maiores exigências da legislação específica;
- III- As vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local;
- IV- O acesso às praias deverá ser livre, sendo feito através de servidões de 3,00m (três metros) de largura mínima, e não poderão servir de acesso a nenhuma das unidades lindeiras. V – Numa quadra qualquer, a maior dimensão não deverá ultrapassar 300m (trezentos metros).
- V- Nenhum terreno do loteamento poderá ser acessado diretamente por rodovia, requerendo para tal a adoção de logradouro marginal para inserção no loteamento. § 1º - A percentagem de áreas públicas prevista no inciso I deste artigo, não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) do total da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores que 15.000 m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados), caso em que a porcentagem será reduzida para 18% (dezoito por cento) incidente sobre a Gleba total, não podendo computar como doação, a parte referente ao arruamento, facultado por entendimento prévio, compensar a metade desta doação em outro local, do interesse da municipalidade, ou ainda em zona residencial que atenda o disposto no parágrafo 5º deste artigo, se assim for do interesse da municipalidade, se à juízo do executivo municipal. (ARRAIAL DO CABO (RJ) Nº 1.512 DE 30-03-2007).

#### ESTACIONAMENTO:

Art. 44 – Os locais para estacionamento poderão ser no pavimento térreo, no pavimento imediatamente acima ou no subsolo das edificações, podendo ser cobertos ou descobertos. Parágrafo Único: Será permitido que as vagas de veículos, exigidas para as edificações, ocupem as áreas liberadas pelos

afastamentos laterais e de fundos (ARRAIAL DO CABO (RJ) Nº 1.512 DE 30-03-2007).

§ 4º - Deverá constar no projeto a indicação das áreas de estacionamento, bem como os elementos construtivos (pilares, paredes, dutos, tubulações, vigas, etc.) que possam impedir ou prejudicar o estacionamento e a circulação de veículos. § 5º - As rampas de acesso deverão ser construídas dentro dos terrenos, iniciando-se após 4,00 (quatro) metros para dentro do alinhamento 53 estabelecido pelo P.A., nos casos onde é permitida a construção no alinhamento ou da edificação recuada de 3,00m (três), nos casos onde tal recuo é exigido” (ARRAIAL DO CABO (RJ) Nº 1.512 DE 30-03-2007).

“II. Coletivos - quando se destinarem à exploração comercial. § 1º - O acesso para o logradouro deverá ser por uma única passagem no terreno, com largura máxima de 2,70m. § 2º - No caso de mais de um nível destinado a garagem, admite-se mais de uma passagem de acesso para o logradouro (ARRAIAL DO CABO (RJ) Nº 1.512 DE 30-03-2007).

### AFASTAMENTO:

§2º. Nos afastamentos laterais e de fundos com distância mínima de 2,50m é permitido sacadas e varandas em balanço com até 0,90m. §3º. Nos afastamentos frontais, com distância mínima de 3,00m, é permitido sacadas e varandas em balanço com até 1,50m. §4º. Quando ocorrerem perdas de terreno para o logradouro, por imposição de PA ou outro procedimento, a taxa de ocupação incidente sobre o terreno resultante, poderá ser acrescida até o limite a que corresponderia a área de construção caso não houvesse perdas, sem prejuízo dos afastamentos previstos de frente, fundos e laterais (ARRAIAL DO CABO (RJ) Nº 1.512 DE 30-03-2007).

### PASSEIO PÚBLICO:

Art. 21 Os passeios públicos devem ser implantados concomitantemente às vias de circulação e devem observar aos seguintes requisitos:

- I- Condições adequadas de acessibilidade, especialmente; na faixa livre, constituindo-se por superfície regular, firme, contínua e antiderrapante sob qualquer condição;
- II- Inclinação longitudinal acompanhando o greide da rua, sem a presença de degraus;
- III- No mínimo 30% (trinta por cento) de sua superfície formada por elementos permeáveis
- IV- Faixa de serviços junto à guia, onde devem ser conduzidos os dutos de serviços e onde deve se dar o rebaixamento para fins de acesso de veículos às edificações, salvo por orientação do órgão competente;
- V- Arborização implantada na faixa de serviço, acompanhada de ajardinamento de acordo com o conceito de calçada verde, obedecendo, para o plantio, o espaçamento mínimo e a especificação das espécies arbóreas definidos pelo órgão ambiental competente (ARRAIAL DO CABO (RJ) LEI Nº 2.483 DE 16 DE MAIO DE 2023).

## QUESTÕES AMBIENTAIS:

Art. 33 São reconhecidos como área verde urbana os espaços, públicos ou privados, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, indisponíveis para construção de moradias, destinados aos propósitos de recreação e lazer (tais como parques e praças urbanas, campos, zonas esportivas, áreas verdes ornamentais), melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais (ARRAIAL DO CABO (RJ) LEI Nº 2.483 DE 16 DE MAIO DE 2023).

Art. 44 - O Município, considerando a sua situação estratégica e condições peculiares, editará normas e instituirá incentivos para a implantação de núcleo de apoio à pesca artesanal, na Marina dos Pescadores, visando o desenvolvimento econômico e social, em harmonia com a preservação ambiental. Parágrafo único - O núcleo de apoio a pesca poderá funcionar em regime de parceria ou de execução delegada entre o Poder Público municipal, entidades do terceiro setor e a iniciativa privada, na forma da lei federal, entre a Prefeitura, os pescadores e outros agentes (ARRAIAL DO CABO (RJ) PLANO DIRETOR 2006).

Art. 46 - As áreas utilizadas pelas atividades pesqueiras no Município de Arraial do Cabo, a partir da aprovação deste Plano Diretor, serão protegidas e preservadas como tal, assegurando seus espaços vitais, sua cultura e a manutenção das peculiaridades desta atividade econômica, asseguradas: I - a manutenção de áreas ocupadas pelos paióis de pesca, estacionamento de canoas, reparo e secagem de redes e áreas de espera; II - a implantação de abrigos nos pontos de vigia existentes localizados na costa e relacionados na Lei Orgânica do Município (ARRAIAL DO CABO (RJ) PLANO DIRETOR 2006).

### EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança)

Art. 70 – O município adotará o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) como instrumento urbanístico previsto na Lei nº 10.257, de 10 de junho de 2001 Estatuto da Cidade em seus artigos 36, 37 e 38 (ARRAIAL DO CABO (RJ) Nº 1.512 DE 30-03-2007).

Art. 102 Os empreendimentos e atividades privados ou públicos que apresentam impactos significativos na vizinhança deverão elaborar e apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) durante o licenciamento da atividade (ARRAIAL DO CABO (RJ) LEI Nº 2.483 DE 16 DE MAIO DE 2023).

Art. 104 O EIV deverá contemplar minimamente os elementos abaixo, considerando o detalhamento do Termo de Referência presente no Anexo 10. a) adensamento populacional b) equipamentos urbanos e comunitários; c) uso e ocupação do solo; d) valorização imobiliária; e) geração de tráfego e demanda por transporte público; f) ventilação e iluminação; g) paisagem urbana e patrimônio natural e cultural (ARRAIAL DO CABO (RJ) LEI Nº 2.483 DE 16 DE MAIO DE 2023).

### 2.3 ARQUITETURA HOTELEIRA E O CONFORTO TÉRMICO

É consenso na literatura a necessidade da adequação da arquitetura ao clima da região onde ela está inserida para maior sensação de conforto térmico, boas escolhas construtivas e eficiência energética (IZARD & GUYOT, 1980; LAMBERTS, DUTRA & PEREIRA, 1997).

Como se sabe, em climas quente e úmido, grandes vãos de ventilação são necessários, porém estes devem ser protegidas do sol forte e devem favorecer a ventilação dominante, um recurso fundamental para a diminuição da sensação de calor. A ventilação cruzada é a mais indicada. No entanto, este tipo de ventilação quase não se encontra presente nos hotéis observados, especialmente nos apartamentos. As aberturas em vidro tiram a privacidade dos hóspedes obrigando o uso de películas de revestimento ou cortinas. Vale também destacar a chegada expressiva dos vidros reflexivos nas fachadas dos hotéis da região. Nesses casos, as portas e janelas permanecem em boa parte do tempo fechadas, fazendo-se, então, uso sem moderação do ar-condicionado (VELOSO, SANTOS & NETO, 2001).

O resultado é o desconforto térmico no interior das edificações. Sem falar da necessidade de quase sempre se recorrer à iluminação artificial para atividades de uma família, por exemplo. Nas entrevistas realizadas, 90 % dos hóspedes declararam utilizar regularmente os sistemas de condicionamento e de iluminação artificiais quando estão nos apartamentos (VELOSO, SANTOS & NETO 2001).

Vale também observar que o uso excessivo do ar condicionado, a despeito dos recursos naturais potencialmente favoráveis, se deve também à aspectos de cunho cultural. Este tipo de equipamento, se facilmente disponível, é utilizado mesmo em situações onde ele não se faz necessário. Um dado preocupante é que a pesquisa identificou este tipo de problema, não apenas em tipologias arquitetônicas com grandes áreas, sobretudo em vidro, voltadas ao sol forte, mas também naquelas que, pelo “partido” arquitetônico, estariam aparentemente mais “integradas” ao clima e à cultura regional. Nestas edificações regionais também se encontram problemas de conforto térmico, assim considerados muito mais pelo tipo de materiais usados do que pelas próprias características construtivas. E é justamente neste aspecto que mora o problema. A não ser pelos materiais usados para revestir e alguns detalhes utilizados,

em especial na ambientação interna, não há alterações significativas na concepção formal básica dos edifícios. Prevaecem também nestes casos as formas longitudinais, voltadas principalmente para os lados leste/oeste, e as soluções para as aberturas são bastante similares (vidro piso ao teto e alumínio). O sistema estrutural predominante é ainda o concreto armado e as vedações externas são em 100% dos casos de alvenaria de tijolos (VELOSO, SANTOS & NETO 2001).

Conclui-se que por meio das análises estudadas apesar dos condicionantes ambientais em geral bastante favoráveis (sol e brisas marinhas praticamente o ano todo), as soluções usadas na maioria dos hotéis pouco aproveitam as condições climáticas existentes em regiões litorâneas, não seguindo muitas das recomendações projetuais para edifícios em climas quente e úmido. Privilegiar paisagens naturais e desprezar fatores como os ventos dominantes, não privilegiar a permeabilidade do solo e incluir o máximo de aproveitamento possível do terreno, são os principais determinantes dos problemas detectados. A falta de ventilação e iluminação, principalmente nas unidades habitacionais, aumentam excessivamente o consumo energético, levando ao uso indispensável climatização artificial na maioria dos casos (VELOSO, 2001).

### **3. PROJETOS REFERENCIAIS**

Uma arquitetura de referência permite análises, geralmente embasados na generalização de um conjunto de soluções, representação de uma ou mais estruturas de arquitetura, com referência em dados que foram observados em várias execuções bem-sucedidas. Somado a isso, arquiteturas de referência serão solicitados para projetos específicos e determinados. Elas orientam, facilitam o ponto de partida para a construção, fornecem estruturas básicas para facilitar o dia a dia (MATTOS 2019).

### 3.1 RESORT AMBER KAMPOT / BLOOM ARCHITECTURE

Localizado no *Camboja*, o *Resort Amber* foi projetado com o intuito de enfatizar a região em que foi inserido, uma região de mangues e montanhas. O projeto se deu priorizando o conforto térmico e assim a experiência do hóspede. As suítes contam com jardim interno e piscinas privadas, permitindo um ambiente relaxante e único. Com 6.000m<sup>2</sup>, projetado em 2018 pelo escritório *Bloom Architecture* e construído em 2020 com design pensado em viajantes modernos, sua implantação em modelo orgânico faz uma perfeita integração arquitetura e natureza, além de ter sido organizada de forma a não prejudicar a paisagem local. (ARCHDAILLY, 2023).

**Figura 10-** Vista Perspectiva



Fonte: Archdaily (2023)

**Figura 11-** Vista Implantação



Fonte: Archdaily (2023)

As vilas contemporâneas são inseridas organicamente como as vilas de pescadores da cidade, à medida que os caminhos do resort formam. *Amber Kampot* é um *resort* projetado para mostrar o local, design mistura madeira escura quente e cores neutras com muitas texturas a fim de refletir a beleza natural presente. Para

responder a um ambiente tão rico, um exuberante edifício de instalações e piscina tem vista para o rio (AMBER KAMPOT RESORT/ BLOOM,2023).

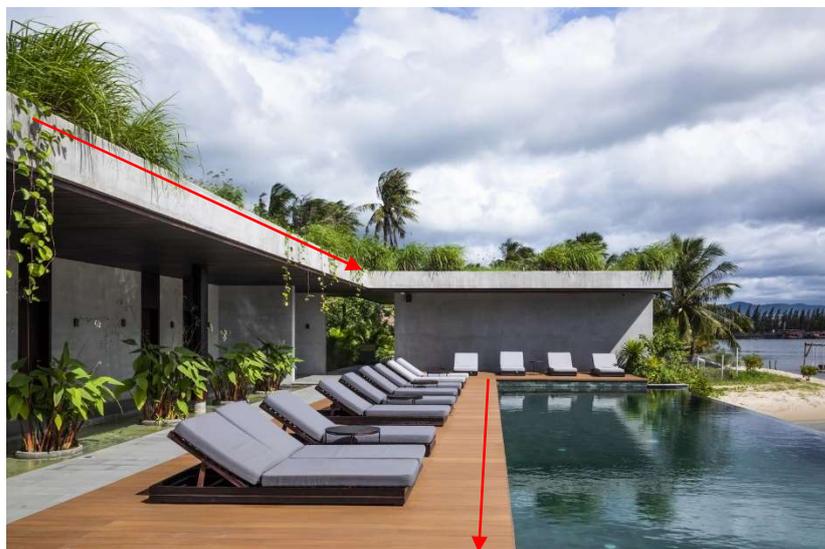
A implantação inspira o projeto com traços orgânicos, valorizando a paisagem e permitindo muitas variáveis maneiras de usar a implantação a favor do conforto térmico e acústico, o que proporciona bem-estar e privacidade ao usuário.

**Figura 12-** Vista Superior



Fonte: Archdaily (2023)

**Figura 13-** Piscina



Fonte: Archdaily (2023)

Atemporal e monumental, os detalhes cobertos de arenito cinza cambojano estão inseridos junto às palmeiras (AMBER KAMPOT RESORT/ BLOOM,2023).

A inspiração acima se refere aos materiais usados e ao paisagismo. A presença do cinza do concreto, somado à madeira e a natureza é um dos fatores que mais chamam atenção. A sobriedade dos materiais junto com o paisagismo cria uma atmosfera que mescla o urbano do concreto com a paisagem. Os vasos, dispostos pelos corredores e teto, também enfatizam essa dualidade.

**Figura 14-** Integração com a natureza



*Fonte: Archdaily (2023)*

O bem-estar humano depende direta e indiretamente da natureza de forma simples ou complexa, recíproca ou unidirecional (PASCUAL et al. 2017).

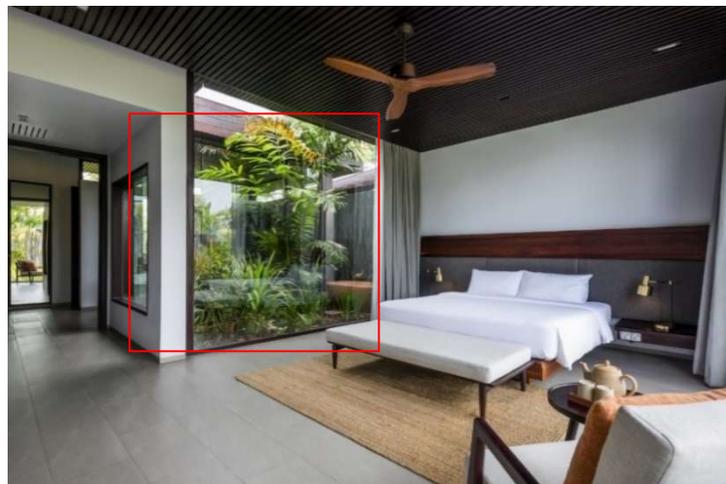
A presença da natureza estará de forma bastante significativa no projeto, devido à sua grande influência ao bem-estar e da legislação que impõe que 45% da área do terreno seja destinada à preservação/ recuperação de vegetação. Desse modo, conforme a referência, o projeto buscará incluir a natureza de forma harmônica com a arquitetura.

**Figura 15-** Acomodação com piscina privada



Fonte: *Archdaily* (2023)

**Figura 16-** Jardim de inverno



Fonte: *Archdaily* (2023)

Acima, as figuras 15 e 16 mostram referências suíte com piscina privada e da integração da natureza com o interior por meio de Jardim de Inverno. Tais propostas, possivelmente, estarão presentes no projeto. A presença de uma piscina, hidromassagem ou ofurô privativos compõe a experiência do hóspede.

**Figura 17-** Uso de Pilotis

Fonte: *Archdaily* (2023)

O uso do pilotis, um elemento característico da arquitetura moderna, desempenha um papel fundamental tanto em termos estruturais quanto estéticos. Sua presença no projeto do *Resort* será especialmente marcante no restaurante, integrando-se à fachada e ao interior do espaço. A utilização de pilotis permitirá a criação de amplos vãos livres, conferindo uma sensação de leveza e fluidez ao ambiente.

A presença desses elementos estruturais possibilitará a criação de varandas abertas, proporcionando aos visitantes do restaurante uma experiência ao ar livre. O fechamento em vidro será adotado para garantir conforto mesmo em dias de ventos fortes, mantendo a proteção e, ao mesmo tempo, permitindo uma vista privilegiada para o mar.

**Figura 18-** Recepção Moderna



*Fonte: Archdaily (2023)*

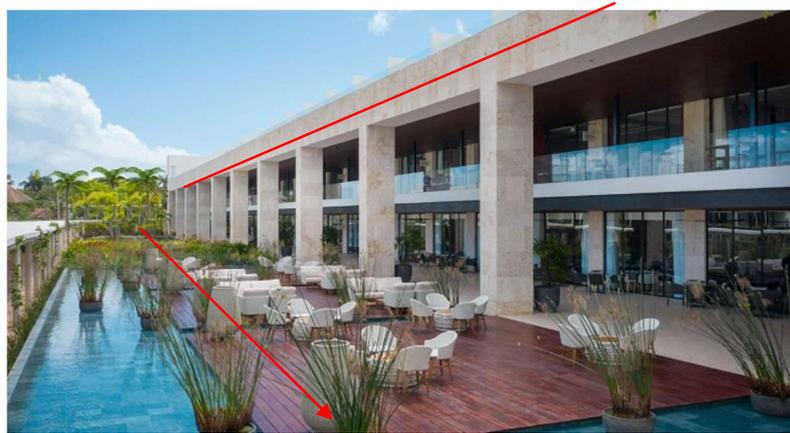
O verde presente nos espaços internos agrega de forma significativa a recepção. Além disso, a estética apresentada com elementos geométricos e modernos, em tons sóbrios têm um resultado atrativo em contexto com o conceito. Dessa forma, esta referência estará presente em alguns espaços sociais do projeto.

### 3.2 LIFE AQUA BEACH RESORT PUNTA CANA

Localizado na Costa Leste da República Dominicana, na região de Punta Cana, o resort de luxo Live Aqua Beach foi inaugurado em 2020. Ocupando uma área de aproximadamente 100.000 metros quadrados, inclui acomodações, com 347 quartos; além de áreas comuns, restaurantes, bares, piscinas, áreas de lazer e jardins. As acomodações são divididas em várias categorias incluindo quartos com vista para o jardim, para o mar, suítes júnior, máster e presidenciais. (LIVE AQUA BRAND, 2023

**Figura 19-** Vista Superior Piscina

Fonte: Live Agua Brand (2023)

**Figura 20-** Arquitetura

Fonte: Live Agua Brand (2023)

A linearidade presente na piscina e circulação das referências nas figuras 19 e 20 estarão presente em algumas partes do empreendimento. A proposta da passarela entre as piscinas permite uma boa circulação e ainda favorece a privacidade de quem toma sol à sua beira. As varandas externas à edificação e este pátio a céu aberto em madeira chamam a atenção.

**Figura 21-** Uso de Pilotis

Fonte: Live Aqua Brand (2023)

**Figura 22-** Acomodações Triplex

Fonte: Live Aqua Brand (2023)

A figura 22 retrata uma sensação de privacidade e liberdade, principalmente devido ao amplo tamanho dos ambientes, especialmente nas áreas de estar, e à distinção formal entre as suítes. Essa mesma proposta será aplicada aos apartamentos do Resort, visando proporcionar aos hóspedes uma experiência similar.

Com base na conclusão do estudo dos projetos referenciais, foram identificadas referências relevantes que serão incorporadas na implantação do projeto, na seleção de materiais, nos detalhes construtivos e na integração com a natureza. Essas referências serão uma fonte importante de inspiração para garantir a qualidade e a coerência do projeto do *Resort*, criando espaços que combinem funcionalidade, estética e harmonia com o entorno natural.

## 4 DIAGNÓSTICO

Realizar uma análise abrangente de todas as implicações envolvidas em um projeto, como identificar o público-alvo, compreender os problemas específicos da região, considerar os detalhes do lote e as necessidades construtivas, é fundamental para facilitar o processo de desenvolvimento e aumentar a assertividade do projeto.

Ao examinar o público-alvo do projeto, é possível compreender suas necessidades, preferências e expectativas, adaptando o projeto para atender às suas demandas específicas. Além disso, ao levar em consideração os problemas e desafios da região em que o projeto será desenvolvido, é possível implementar soluções adequadas e sustentáveis, minimizando impactos negativos e maximizando benefícios para a comunidade local.

A análise dos detalhes do lote, como topografia, orientação solar e restrições legais, contribui para a adequação do projeto ao ambiente, otimizando a utilização do espaço disponível e aumentando o potencial do terreno.

### 4.1 PERFIL DO USUÁRIO

O perfil de usuário buscado com o projeto do *Resort* são famílias, casais, amigos e empresas que buscam o ambiente para eventos corporativos.

De acordo com um estudo da *Association of British Travel Agents (ABTA)* realizado em 2017, os resorts *all inclusive* são populares entre as famílias que buscam uma viagem sem estresse e preocupação com orçamento, pois todas as refeições e atividades são incluídas no pacote (ABTA, 2017).

**Figura 23-** Análise perfil de hóspedes- *Resorts* Brasileiros



Fonte: Radar *Resorts* Brasil (2023)

Segundo o relatório de tendências de viagens da empresa de pesquisa de mercado Euromonitor, os *resorts all inclusive* também atraem um público diverso, incluindo viajantes mais velhos que procuram relaxamento e atividades mais tranquilas, bem como viajantes jovens que buscam um ambiente de festa e diversão (EUROMONITOR, 2021).

Além disso, os *resorts all inclusive* são populares entre os viajantes que buscam uma experiência de luxo e sofisticação, com serviços personalizados, gastronomia refinada e atividades exclusivas (FORBES, 2021).

Este tipo de público interessado em uma estadia facilitada e segura, com tipologia *all inclusive*; devido ao lazer como piscina, recreação, jogos, brincadeiras e proximidade ao mar, e, ainda, alimentação e roteiros dentro do pacote, se atrai também pela segurança. “O medo social, aquele que afeta a coletividade, é um fator decisivo para a desistência de um destino turístico” (OLERJ, 2023).

Somado a isso, a procura de *resorts* para eventos corporativos já representa metade do faturamento dos *resorts* no país, sendo este tipo de convenção uma estratégia de suma importância para as empresas alavancarem seus negócios. Desse modo, o mercado de eventos corporativos possui um papel fundamental para incrementar as operações dos *resorts*. Dentre tantas vantagens de ter esse público, as taxas de ocupações ao longo do ano se destacam, com consistência ao longo do ano e retornos mais elevados se comparado ao turismo de lazer (BARBEIROTTI, 2014).

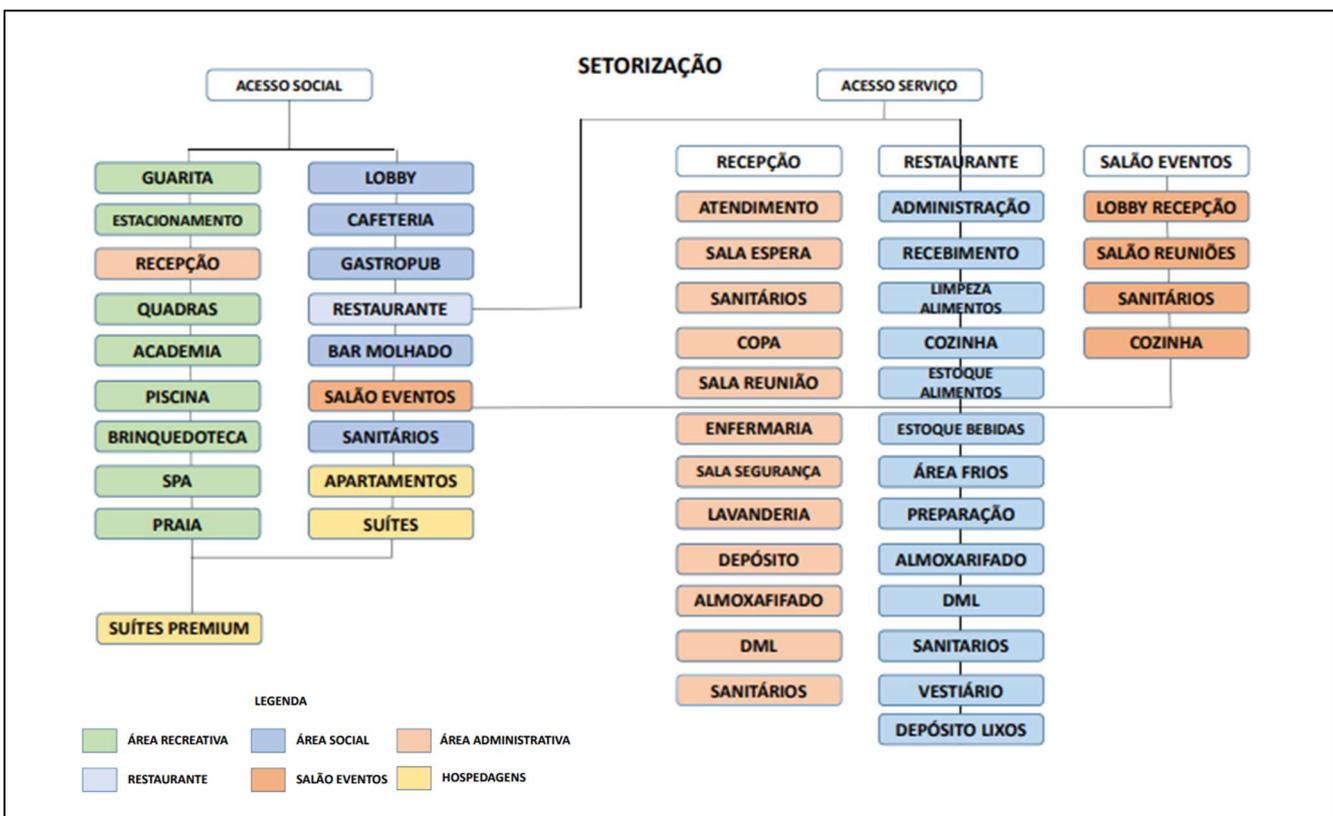
Em resumo, os *resorts all inclusive* atraem um público amplo e diversificado que buscam comodidade, tranquilidade, diversão e serviços de alta qualidade em suas viagens de férias.

## 4.2 PROGRAMA DE NECESSIDADES E PRÉ-DIMENSIONAMENTO

A realização deste estudo é uma etapa de suma importância para a elaboração do projeto de Resorts, pois por meio de análises referentes ao terreno, é possível desenvolver um layout que leve em consideração as dimensões e necessidades específicas. Essa fase prévia do projeto também permite antecipar possíveis implicações e identificar soluções que poderão surgir durante a fase de execução.

Ao realizar análises referenciais e realistas, é possível obter uma compreensão mais precisa do terreno e de seus elementos, como topografia, localização e restrições. Isso permite uma abordagem mais informada na definição da posição e distribuição dos elementos no estudo de setorização do projeto.

Figura 24- Quadro Setorização



Fonte: Elaboração própria (2023)

Tabela 02- Pré-dimensionamento

QUADRO PRÉ-DIMENSIONAMENTO			
SETOR	AMBIENTES	ÁREA	TOTAL
SERVIÇOS	RECEPÇÃO*	15m <sup>2</sup>	1.470m <sup>2</sup>
	LOBBY	30m <sup>2</sup>	
	ADMINISTRAÇÃO*	350m <sup>2</sup>	
	ESTACIONAMENTO**		
	RESTAURANTE*	850 m <sup>2</sup>	
	ACADEMIA	150 m <sup>2</sup>	
	SPA*	75m <sup>2</sup>	
HOSPEDAGEM	SUÍTE **	25m <sup>2</sup>	1.000m <sup>2</sup> ap.(10 un)e 750m <sup>2</sup> suítes (30 un)
	APARTAMENTO**	100m <sup>2</sup>	
	SUÍTE VISTA**	25m <sup>2</sup>	
LAZER	QUADRAS(2)	128m <sup>2</sup> cada	2.281m <sup>2</sup>
	BRINQUEDOTECA	75m <sup>2</sup>	
	SALÃO EVENTOS	850m <sup>2</sup>	
	PISCINA	800m <sup>2</sup>	
	CAFETERIA	40m <sup>2</sup>	
	GASTROPUB	60m <sup>2</sup>	
	LOBBY PISCINA	200m <sup>2</sup>	
TOTAL=			5.501m <sup>2</sup>
** VARIÁVEL COM A LEGISLAÇÃO E PROJETO			
* APRESENTA VÁRIAS SUBDIVISÕES- PRESENTE NO FLUXOGRAMA			

Fonte: Elaboração Própria (2023)

As setorizações acima podem sofrer alteração com o processo de projeto, pois nesta etapa surgem muitas ideias e também implicações. No entanto, a intenção é que este auxilie na etapa de projeção. As dimensões e quantidades das suítes e apartamentos a princípio será composta por 15 construções de cada tipologia de suíte e 10 de apartamentos.

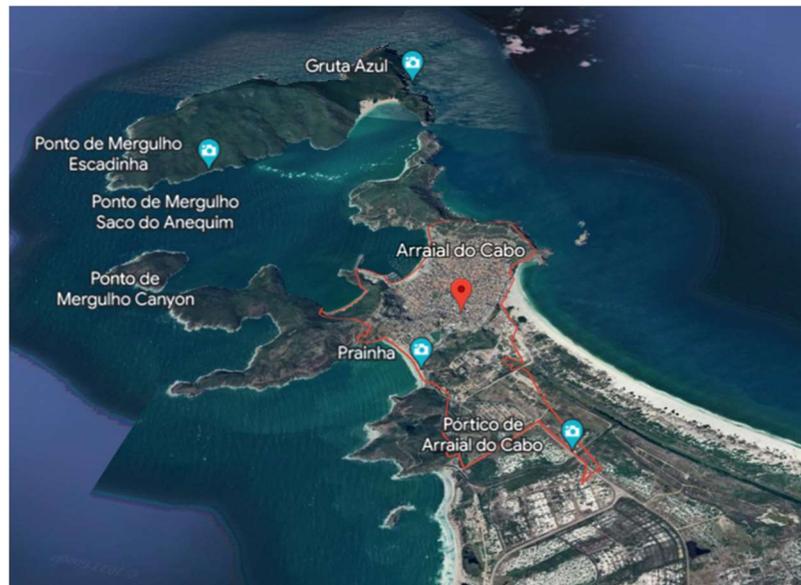
### 4.3 LOCALIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área escolhida é um lote localizado na Praia do Pontal em Arraial do Cabo-RJ. A escolha inicial se deu pelas belezas naturais e lazer oferecidos pela cidade. Sabe-se que além das praias paradisíacas, comparadas às praias do Caribe, Arraial conta com passeios de barco- principal fonte econômica da região, passeios de quadriculo e bugre, trilhas, esportes como surf, kitsurf, voo de paramotor, mergulho, etc. Atraindo assim um grande público, cerca de 120 à 150 mil pessoas nos períodos de alta temporada (FOLHA DOS LAGOS, 2023).

Foi observado, de forma assistemática, durante seis anos frequentando a cidade em épocas de baixa e alta temporada, que a praia do Pontal não costuma ser tão movimentada quanto o restante. Apesar dela se encontrar muito próximo do centro de Arraial do Cabo (2,5 km) e ser a extensão final da faixa de areia desde a praia do Forte em Cabo Frio, posteriormente praia das Dunas, passando pelo bairro Foguete até chegar em Arraial.

Somado a isso, sua localização mais 'escondida' e a pouca disponibilidade de comércios do setor alimentício faz com que os turistas pouco a frequentem. No entanto, o passeio de Bugre/ Quadriciclo na cidade sempre leva os turistas para conhecer a praia do Pontal, gerando assim um leve movimento contínuo na praia. Além disso, quase não há vizinhança em um raio de 500 metros, o que parece ser um ponto positivo para a implantação do *Resort* no local. Por fim, é um bairro calmo, com um condomínio residencial da antiga fábrica Álcalis, três áreas de campings, uma escola e lagoas, uma delas em especial, usada para à prática do Kit surf.

**Figura 25-** Arraial do Cabo



Fonte: Google Earth (2023). Disponível em: <https://www.google.com/maps/place/Arraial+do+Cabo,+RJ,+28930-000/@-22.9655411,-42.0344658,4987m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x97197ba011d3a9:0x3c4a2b7b14e00309!8m2!3d-22.9667613!4d-42.0277716!16s%2Fm%2F02714rv?entry=ttu>. Acesso Abril 2023.

**Figura 26-** Terreno escolhido

1 – Área de 297.380,56 m<sup>2</sup> - única área livre da massa falida da extinta Cia. Álcalis do Brasil.



Fonte: Imobiliária Praiana (2023) Disponível em ><https://www.imobiliariapraiana.com.br/<>  
Acesso Março 2023

O terreno disponibilizado pela Imobiliária conta com aproximadamente 298.000 metros quadrados (m<sup>2</sup>). No entanto, será usado uma área de aproximadamente 50.000 m<sup>2</sup>. Serão 5 porções de lote de 10.000m<sup>2</sup> (lote máximo), como consta na legislação. Desse modo, o terreno em questão passaria por um processo de unificação ↓↓↓ caso o projeto acontecesse na vida real.

**Figura 27-** Porção de Terreno a ser usado



Fonte: Google Maps (2023). Modificado pela autora.

**Figura 28-** Perfil topográfico Longitudinal



Fonte: Google Earth Pro (2023)

**Figura 29-** Topografia do terreno



Fonte: Google Earth Pro (2023) - Modificado pela autora

Por meio dessa breve análise da topografia local, percebe-se que a porção a ser usada apresenta um leve desnível de 5 metros acima no nível do mar, conforme figura 30. A porção acidentada vista acima não será usada por motivos de preservação ambiental, o que também minimiza os impactos de alterar a topografia local para a implantação do empreendimento.

**Figura 30:** Estrada terreno



Fonte: Karol Tintel Aniceto Silva(2023)

**Figura 31:** Estrada terreno 02



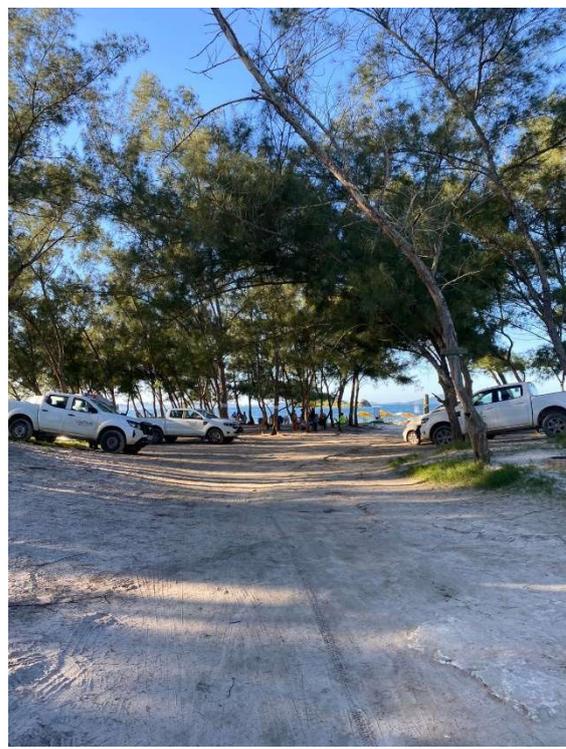
Fonte: Karol Tintel Aniceto Silva (2023)

**Figura 32:** Ponte



Fonte: Karol Tintel Aniceto Silva (2023)

**Figura 33:** Estacionamento praia



Fonte: Karol Tintel Aniceto Silva (2023)

Acima, as quatro imagens mostram como é estrada que direciona para o terreno e para a Praia do Pontal. Percebe-se estacionamentos nos lotes (inclusive no terreno do projeto) e até na praia em si. Estrada sem pavimentação, sem calçada para pedestres e sem iluminação pública.

**Figura 34:** Ponta do Baiacu



Fonte: Karol Tintel Aniceto Silva (2023)

**Figura 35:** Faixa de Areia Praia do Pontal



Fonte: Karol Tintel Aniceto Silva (2023)

**Figura 36:** Estacionamento canoas



Fonte: Karol Tintel Aniceto Silva (2023)

**Figura 37:** Barracões pescadores

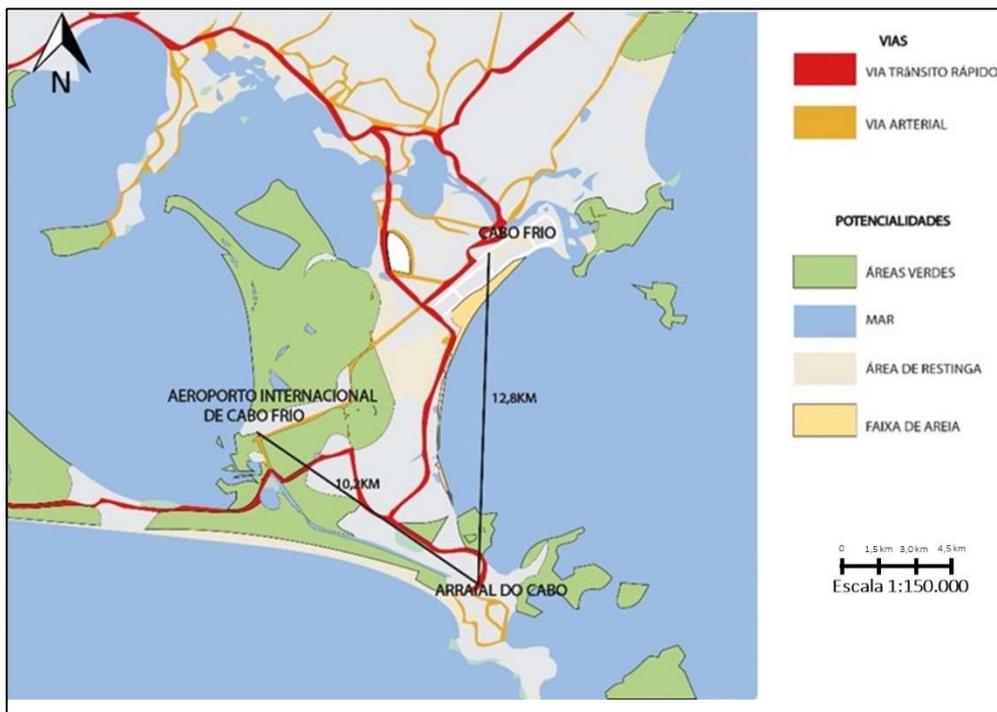


Fonte: Karol Tintel Aniceto Silva (2023)

A imagem 34 acima mostra o Ponto do Baiacu, local de contemplação e usado para pesca com vara e arpão. A imagem 35 mostra a grande faixa de areia da Praia do Pontal e a pouca presença de banhistas e ofertas alimentícias.

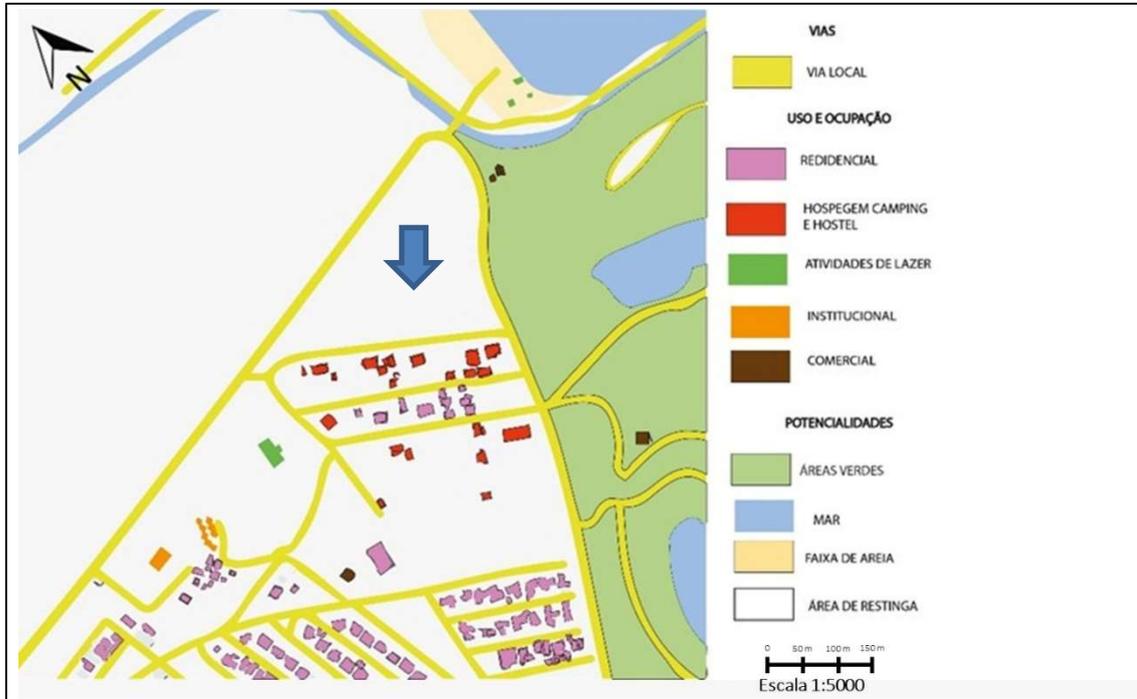
As imagens 36 e a 37 mostram a faixa de areia destinada aos pescadores, onde há estacionamento de canoas e barracões de depósito de materiais. Este por sua vez está inserido na porção do terreno a ser usado. Desta forma, será projetado, no mesmo lugar, barracões com melhor estrutura e estética para servir como depósito e espaço de limpeza e armazenagem, como forma de medida mitigadora a ser proposto no futuro Estudo de Impacto e Vizinhança exigido pela legislação.

**Figura 38 - Mapa de Distâncias**



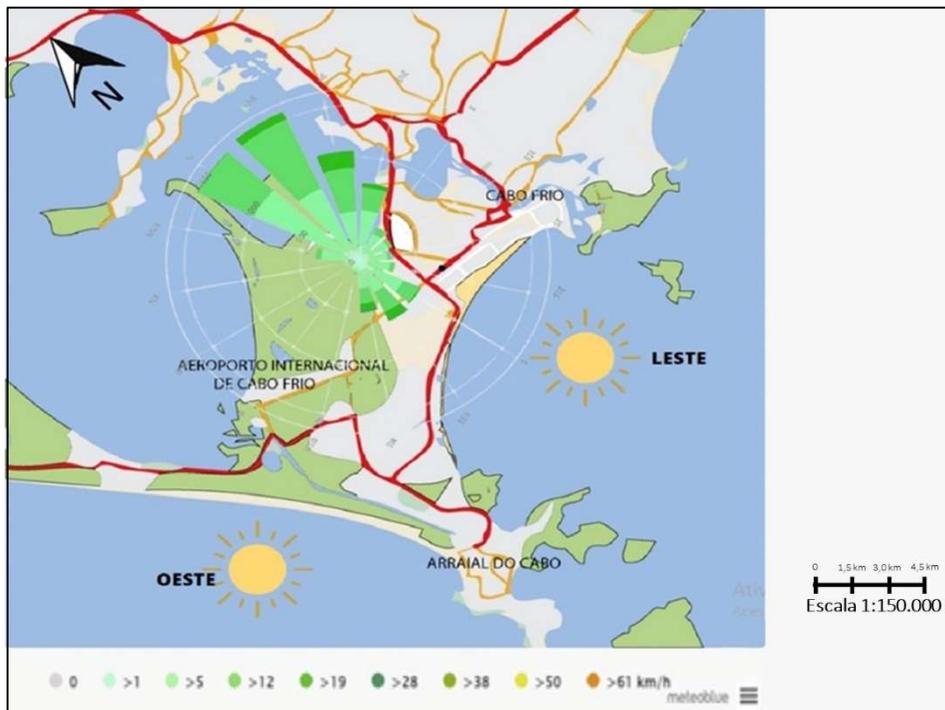
Fonte: Elaboração Própria (2023)

**Figura 39-** Mapa de Uso do Solo- Praia do Pontal



Fonte: Elaboração Própria (2023)

**Figura 40-** Insolação e Ventilação



Fonte: Elaboração Própria (2023)

Desse modo, por meio da observação assistemática ao longo dos anos frequentando a cidade, dados retirados do Google Earth e levantamento fotográfico realizado em Junho de 2023, algumas análises referente ao entorno do terreno escolhido para o projeto foram constatadas.

- Não há iluminação pública;
- Não há passeio para pedestres;
- Via sem pavimentação. Chegada por via local de terra;
- Não tem banheiro público nem chuveiro;
- Proximidade aos centros comerciais - 12,8 km de Cabo Frio e 2,5 km do Centro de Arraial do Cabo;
- Proximidade ao Aeroporto de Cabo Frio- 10,2 km;
- 1,2 km do pórtico da cidade de Arraial do cabo
- Escassa vizinhança;
- Presença de área verde e lagoas no entorno;
- Terreno frente à praia do Pontal;
- Proximidade à *hostels* e áreas de *camping* - hospedagem em formato diferente da proposta Resort;
- Pouco movimento em dias de semana e finais de semana fora da alta temporada.
- Recebe vendedores ambulantes; apresenta apenas um quiosque fixo.
- É a única praia da porção urbana da cidade livre para se acampar e fazer churrasco.

#### 4.4 APRESENTAÇÃO DO CONCEITO E PARTIDO DO PROJETO

O conceito pensado para esse projeto busca destacar a arquitetura por meio de formas puras e geométricas, mantendo uma harmoniosa integração com a natureza circundante. O objetivo é criar uma arquitetura imponente que atraia a atenção, sem, no entanto, sobrepor-se à beleza natural do entorno, de modo a

encantar os usuários do espaço. A abordagem será implementada através de um projeto paisagístico.

Algumas das construções terão vistas privilegiadas para o mar, enquanto aquelas que não desfrutarem dessa vantagem terão jardins de inverno ou cercas vivas que proporcionem conforto e privacidade aos ocupantes. A arquitetura adotada será de estilo moderno, seguindo uma linha longitudinal, com grandes aberturas, elementos como brises soleil e fechamentos em vidro para proteção em dias de vento intenso. O uso de pilotis será explorado, assim como materiais com tons sóbrios, como cinza, branco e preto, e a incorporação de madeira e alumínio, este último especialmente selecionado por sua resistência à corrosão marítima. Além disso, formas orgânicas serão incorporadas em detalhes específicos, remetendo às ondas do mar e conectando-se com as tendências contemporâneas da arquitetura.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A escolha do projeto Resort Luzes do Pontal foi concretizada após uma análise abrangente das dimensões do terreno, seu entorno e a legislação da cidade de Arraial do Cabo, que se mostraram em perfeita consonância. Além disso, o potencial turístico da região sudeste e seu impacto positivo na economia foram fatores decisivos para a escolha do empreendimento e localização. A ausência de *resorts* em Arraial do Cabo também contribuiu para a convicção de que esse projeto seria uma adição significativa e bem-vinda para atender à demanda dos turistas na região.

Os objetivos desta pesquisa foram plenamente alcançados através de análises referentes a *resorts*, investigações históricas da cidade, revisão da legislação e estudos sob a relação entre arquitetura e conforto térmico. O resultado foi a proposição de um conceito arquitetônico que se destaca pela pureza das formas geométricas, mantendo uma harmoniosa integração com a natureza circundante. O arranjo das edificações, dispostas organicamente, foi concebido para valorizar o bem-estar e a privacidade dos hóspedes. A estética do *resort* será imponente e moderna, sem, contudo, ofuscar a beleza natural do local.

Ficou evidente que o turismo e o lazer estão intrinsecamente ligados, e a proposta do projeto atende plenamente às expectativas dos usuários de *resorts*, oferecendo um ambiente propício para relaxamento, segurança, atividades de lazer, experiências gastronômicas e contato direto com a natureza, tudo em um único lugar.

A vista privilegiada para o mar será especialmente valorizada, contemplando o restaurante, a área social da piscina e algumas suítes, enquanto o restante do *resort* será cuidadosamente projetado para ser repleto de áreas verdes, em consonância com as considerações já mencionadas e, ainda, em cumprimento às exigências legais que determinam a destinação de 45% da área do terreno para preservação ambiental.

Destaca-se que um Estudo de Impacto e Vizinhança será realizado, visando buscar as melhores soluções para a população local e o ambiente da Praia do Pontal. Esse estudo contemplará medidas compensatórias e mitigadoras voltadas para o bem-estar de todos, com especial atenção aos pescadores artesanais da Praia do Pontal, que desempenham suas atividades na faixa de areia em frente ao terreno selecionado.

Diante desses aspectos, o projeto Resort Luzes do Pontal se destaca como uma proposta coerente e atrativa, que valoriza tanto o empreendimento quanto a preservação das espécies locais. A pesquisa realizada evidencia a contribuição significativa que esse resort trará para a região, impulsionando o turismo e a economia local, ao mesmo tempo em que busca minimizar possíveis impactos negativos, garantindo a sustentabilidade e o bem-estar das comunidades envolvidas.

Por fim, acredita-se que o Resort Luzes do Pontal se tornará um empreendimento de destaque na cidade de Arraial do Cabo

## 8 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

**A importância da arquitetura de referência | Blog GFT Brasil.** Disponível em: <<https://blog.gft.com/br/2019/09/24/a-importancia-da-arquitetura-de-referencia/#:~:text=Fornecem%20par%C3%A2metros%20que%20ajudam%20a,n%C3%A3o%20precise%20reinventar%20a%20roda>>. Acesso em: 03 maio. 2023.

**Amber Kampot Resort / Bloom Architecture.** Disponível em: <<https://www.archdaily.com/995240/amber-kampot-resort-bloom-architecture>>. Acesso em: 13 junho. 2023.

Arquitextos 045.02: Reflexões sobre a construção da forma pertinente (1) | vitruvius. Disponível em: <<https://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/04.045/606>>. Acesso em: 05 maio. 2023.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **Informação e documentação:** referências – elaboração: 6023: 2002. Rio de Janeiro, 2000. 24p.

Carolina A, Pinheiro B, Koga E, Wada E. **Reflexões Sobre Os Resorts E Sustentabilidade.** 2010. Disponível em: <[https://www.ucs.br/ucs/eventos/seminarios\\_semintur/semin\\_tur\\_6/arquivos/11/Reflexoes%20sobre%20os%20Resorts%20e%20Sustentabilidade.pdf](https://www.ucs.br/ucs/eventos/seminarios_semintur/semin_tur_6/arquivos/11/Reflexoes%20sobre%20os%20Resorts%20e%20Sustentabilidade.pdf)>.

CICHOCKI, Angélica; DE OLIVEIRA BLANCO, Luiz Alonso. PROJETO PROPOSTA: GESTÃO AMBIENTAL NO VILA GALÉ ECO RESORT DE ANGRA DOS REIS.

CLOUDBE. **Estatísticas e Estudos - Resorts Brasil.** Disponível em: <<https://www.resortsbrasil.com.br/estatisticas-e-estudos>>. Acesso em: 11 jun. 2023.

**Como a violência afeta o turismo — Observatório Legislativo da Intervenção Federal na Segurança Pública do Rio de Janeiro.** Disponível em: <<http://olerj.camara.leg.br/retratos-da-intervencao/como-a-violencia-afeta-o-turismo>>. Acesso em: 11 junho. 2023.

CUNHA, Victor Fernando Guimarães Vieira da. Reservas extrativistas como política pública: uma análise da produção bibliográfica sobre a Reserva Extrativista Marinha de Arraial do Cabo-RJ. 2017.

DA FONSECA-KRUEL, Viviane Stern et al. **Plantas úteis da restinga: o saber dos pescadores artesanais de Arraial do Cabo, Rio de Janeiro.** Instituto de Pesquisas-Jardim Botânico do Rio de Janeiro, 2006.

DE MENDONÇA, Fabrício Molica; VALLE, Rogerio; COUTINHO, Ricardo. A cadeia produtiva da pesca artesanal em Arraial do Cabo: análise e propostas de melhoria. **Liandra Peres Caldasso Rogério Valle**, p. 45.

DIAS, R. **Turismo: conceitos, tipos e segmentos.** 2. ed. São Paulo: Atlas, 2011.

GÓES, Ronald D. **A hotelaria empreendedora: Oportunidades, processos e resultados.** São Paulo: Cengage Learning, 2015.

GÓES, Ronald. **Pousadas e hotéis: manual prático para planejamento e projeto.** Blucher Editora, 2015.

GÓES, Ronald. **Turismo e lazer: reflexões sobre uma relação de múltiplas interfaces.** Revista Brasileira de Educação Física e Esporte, 2003.

GOMES, Cristina Marques. Dumazedier e os estudos do lazer no Brasil: breve trajetória histórica. Seminário Lazer em Debate, v. 9, 2008.

GOOGLE MAPS. **Google Maps.** Disponível em: <[https://www.google.com/maps?q=distancia+arraial+do+cabo+buzios&rlz=1C1FCXM\\_pt-PTBR991BR991&um=1&ie=UTF-8&sa=X&ved=2ahUKEwjHsJfCm5P\\_AhVILbkGHaB5A6kQ\\_AUoAXoECAIQAw](https://www.google.com/maps?q=distancia+arraial+do+cabo+buzios&rlz=1C1FCXM_pt-PTBR991BR991&um=1&ie=UTF-8&sa=X&ved=2ahUKEwjHsJfCm5P_AhVILbkGHaB5A6kQ_AUoAXoECAIQAw)>. Acesso em: 26 maio. 2023.

GUIMARÃES, L. **Arraial do Cabo - Conheça TODAS as praias da cidade.** Disponível em: <<https://www.tevejopelomundo.com.br/praias-de-arraial-do-cabo/>>. Acesso em: 15 maio. 2023

HANSING, B. **Resorts no Brasil: Evolução histórica e o comportamento das sub segmentações no biênio 2013/2014.** Iniciação - Revista de Iniciação Científica, Tecnológica e Artística - Vol. 5 número 5 - março de 2016. Edição Temática em Gestão, Internacionalização e Desenvolvimento. Disponível em: <[http://www1.sp.senac.br/hotsites/blogs/revistainiciacao/wp-content/uploads/2016/03/111\\_IC\\_artigo.pdf](http://www1.sp.senac.br/hotsites/blogs/revistainiciacao/wp-content/uploads/2016/03/111_IC_artigo.pdf)>.

ILHA, NA. **Fechamento de resort de luxo na Ilha de Itaparica compromete cerca de 1 mil postos diretos e indiretos de trabalho.** Disponível em: <<https://g1.globo.com/ba/bahia/noticia/2019/03/21/fechamento-de-resort-de-luxo-na-ilha-de-itaparica-compromete-cerca-de-1-mil-postos-diretos-e-indiretos-de-trabalho.ghtml>>. Acesso em: 11 jun. 2023.

**INSTITUTO ESTADUAL DO MEIO AMBIENTE.** Disponível em: <<http://www.inea.rj.gov.br/arraial-do-cabo/>>. Acesso em: 09 maio. 2023.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Turismo 2020-2021.** Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílio Contínua - PNAD Contínua. ISBN 978-85-240-4536-3. Página 1 à 8. 2022. Acesso Maio 2022.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Arraial do Cabo- RJ- Panorama.** Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rj/arraial-do-cabo/panorama>>. Acesso em: 05 maio. 2023.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Arraial do Cabo- História.** Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rj/arraial-do-cabo/panorama>>. Acesso em: 05 maio. 2023.

JAN. **Radar Resorts Brasil - Jan 2023.pdf**. Disponível em:  
<[https://drive.google.com/file/d/1Va\\_YFnY0oVzMB7-AYPaEdf3VvBzrOVBi/view](https://drive.google.com/file/d/1Va_YFnY0oVzMB7-AYPaEdf3VvBzrOVBi/view)>.  
Acesso em: 11 jun. 2023.

LACERDA, Norma et al. Planos diretores municipais: aspectos legais e conceituais. **Revista brasileira de estudos urbanos e regionais**, v. 7, n. 1, p. 55-55, 2005

**Live Aqua Beach Resort Punta Cana**. Disponível em:  
<<https://www.liveaqua.com/hoteles-y-resorts/live-aqua-beach-resort-punta-cana/galeria>>. Acesso em: 02 junho. 2023.

MENDONÇA, L. R. **A hotelaria brasileira e a gestão de resorts**. São Paulo: Roca, 2010.

MILL, Robert Christie. **Resorts: administração e operação**. Bookman Editora, 2003.

OLIVEIRA, Mauricio. **Mapas de Arraial do Cabo – RJ**. Trilhas e Aventuras. Disponível em: <<https://www.trilhaseaventuras.com.br/mapas-de-arraial-cabo-rj/>>.

**Página - IPHAN - Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional**. Disponível em:  
<<http://portal.iphan.gov.br/pagina/detalhes/1679/#:~:text=Arraial%20do%20Cabo%20foi%20ponto,conhecido%20como%20Praia%20dos%20Anjos>>. Acesso em: 15 maio. 2023.

**Plano Diretor Municipal**. Disponível em: <<https://www.arraial.rj.gov.br/planodiretor>>. Acesso em: 19 maio. 2023.

**Praias - Efraim Tour**. Disponível em: <<https://efraimtour.com.br/praias-de-arraial-do-cabo/>>. Acesso em: 15 maio. 2023.

**Praia do Pontal - Arraial do Cabo**. Disponível em:  
<<https://guia.melhoresdestinos.com.br/praias-do-pontal-190-5122-l.html>>. Acesso em: 15 maio. 2023.

PRAZERES, Willa. **Turismo como atividade de lazer**. (2011). Webartigos.com. Disponível em: <<https://www.webartigos.com/artigos/turismo-como-atividade-de-lazer/76861>>. Acesso em 03 maio.2023

PINE, B. J.; GILMORE, J. H. **A economia da experiência**. 2. ed. São Paulo: Makron Books, 1999.

REDAÇÃO. **Entrevista: secretário de Turismo de Arraial diz como pretende aprimorar a experiência do visitante**. Folhadoslagos.com. Disponível em:

<<https://www.folhadoslagos.com/turismo/entrevista-secretario-de-turismo-de-arraial-diz-como-pretende/20317>

RIBEIRO DA ROCHA, B.; LUIZ, W.; RESUMO, D. **A RELAÇÃO ENTRE O LAZER E A QUALIDADE DE VIDA: INDICATIVOS À ATUÇÃO DO PROFISSIONAL EM EDUCAÇÃO FÍSICA.** [s.l: s.n.]. Disponível em: <[http://www.educadores.diaadia.pr.gov.br/arquivos/File/fevereiro2012/educacao\\_fisica\\_artigos/relacao\\_lazer\\_qualidade\\_vida.pdf](http://www.educadores.diaadia.pr.gov.br/arquivos/File/fevereiro2012/educacao_fisica_artigos/relacao_lazer_qualidade_vida.pdf)>. Acesso em 12 abril.2023

VELOSO, Maísa; SANTOS, Dorisbel; NETO, Vicente. Conforto Ambiental na Arquitetura Hoteleira do Nordeste do Brasil: sol, mar e ar.. Condicionado. 2001.

**Vista do Planos diretores municipais: aspectos legais e conceituais.** Disponível em: <<https://rbeur.emnuvens.com.br/rbeur/article/view/135/119>>. Acesso em: 16 maio. 2023.