



CÂMARA
MUNICIPAL DE
NOVA FRIBURGO

GABINETE DO VEREADOR MAICON GONÇALVES

Senhor Presidente, requeiro, na forma Regimental, que, após observadas as formalidades legais, seja apreciado pelo D. Plenário desta Egrégia Casa a EMENDA ADITIVA ao Projeto de Lei nº 116/2025, conforme segue:

Altera o Art. 7º e renumera os seguintes, no Projeto de Lei nº 116/2025, que “Institui o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social – PLHIS e dá outras providências.

Art. 1º. O artigo 7º passa a ter a seguinte redação:

Art.7º. Os empreendimentos habitacionais situados em Zonas Especiais de Interesse Social — ZEIS observarão os seguintes critérios e limites:

I - O número máximo de unidades habitacionais por lote ou gleba será de 40 (quarenta), vedada a subdivisão artificial de projeto, lote ou empreendimento com a finalidade de burlar a limitação prevista neste artigo;

II - A densidade habitacional deverá ser compatível com a capacidade da infraestrutura local, observando-se o disposto nos arts. 2º, 39 a 42 da Lei Federal nº 10.257/2001 — Estatuto da Cidade, e demais normas técnicas pertinentes;

III - Os projetos deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) que contemple, no mínimo, os impactos no sistema viário, na oferta de serviços públicos (saúde, educação, assistência social), no meio ambiente e na segurança da área de influência do empreendimento.

§ 1º O limite estabelecido no inciso I deste artigo poderá ser ajustado por lei municipal específica, desde que precedido de:

I - Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV) que demonstrem a viabilidade do aumento da densidade habitacional;

II - Parecer técnico urbanístico elaborado por profissional ou equipe multidisciplinar habilitada;

III - Audiência pública com a população diretamente afetada, garantindo o direito à informação e à participação no processo decisório.

§ 2º Considera-se burla da norma a fragmentação de projetos, a apresentação de empreendimentos simultâneos em lotes contíguos ou a divisão de condomínios, quando



CÂMARA
MUNICIPAL DE
NOVA FRIBURGO

comprovado o intuito de contornar o limite estabelecido no inciso I deste artigo, mediante análise técnica dos órgãos competentes.

§ 3º Os empreendimentos em ZEIS deverão priorizar a utilização de tecnologias sustentáveis e soluções de baixo impacto ambiental, visando a redução do consumo de recursos naturais e a adaptação às mudanças climáticas.

Art. 2º. Renumere-se ordinariamente os anteriores artigos 7º, 8º e 9º, para 8º, 9º e 10.

Justificativa

A presente emenda tem como objetivo aprimorar o Projeto de Lei nº 116/2025, que institui o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social, estabelecendo critérios e limites claros para os empreendimentos habitacionais em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

O Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) é claro ao determinar que qualquer política habitacional deve respeitar a capacidade da infraestrutura existente e evitar o adensamento desordenado. A criação de ZEIS, embora seja um instrumento importante para garantir o acesso à moradia, não pode resultar em superadensamento, com a consequente sobrecarga dos serviços públicos e a degradação da qualidade de vida.

A limitação do número de unidades habitacionais por empreendimento, aliada à exigência de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e à priorização de tecnologias sustentáveis, garante um equilíbrio entre o direito à moradia e a necessidade de preservar o meio ambiente e a infraestrutura urbana.

A possibilidade de ajuste do limite por lei municipal específica, desde que precedida de estudos técnicos e audiência pública, permite que a administração municipal adapte a norma às peculiaridades de cada ZEIS, garantindo a participação da população no processo decisório.

Portanto, a aprovação desta emenda é fundamental para garantir que a política habitacional de Nova Friburgo seja implementada de forma responsável e sustentável, em conformidade com os princípios do Estatuto da Cidade e do direito urbanístico.

Nova Friburgo, 26 de novembro de 2025.

Plenário Dr. Jean Bazet,

VEREADOR
**MAICON
GONÇALVES**

   @maicongoncalvesnf

 (22) 99801-2278

 vereadormaicongoncalves@gmail.com