



# Câmara Municipal de Niterói

## Mandato Paulo Eduardo Gomes

EMENDA ADITIVA Nº / 2024  
Projeto de Lei nº 221/2023

**Adiciona o Parágrafo 18º ao  
Artigo 94 do Projeto de Lei nº  
221/2023 sobre novas  
construções em ZEIS**

Art.1º. (...) Fica adicionado o Parágrafo 18º ao Artigo 94 do Projeto de Lei nº 221/2023 com a seguinte redação:

(...)

Art. 94º. (...)

(...)

§18ª - Novas construções de empreendimentos habitacionais de interesse social em Zonas de Especial Interesse Social deverão estar submetidas ao estudo específico de cada área e autorizada por decreto específico para cada área, conforme artigos 42 a 48 do Plano Diretor, Lei 3385/2019.

### JUSTIFICATIVA

O Plano Diretor (Lei 3385/2019) define na Subseção I - Da Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), da Seção II - Do Zoneamento, as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), do CAPÍTULO I DA REGULAÇÃO DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E DA PAISAGEM URBANA como porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população da baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social – HIS a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes e comércios e serviços locais, situadas na zona urbana.

Desta forma, novas construções em ZEIS deverão estar em conformidade com o definido nos artigos 42 a 48 conforme a seguir:

Art. 42. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), são porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população da baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social – HIS a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes e comércios e serviços locais, situadas na zona urbana, conforme Mapa 08 em anexo. § 1º Para efeito da disciplina de parcelamento, uso e ocupação do solo, as disposições relativas às ZEIS prevalecem sobre aqueles referentes a qualquer outra zona de uso incidente sobre o lote ou gleba. § 2º Novas ZEIS podem ser demarcadas na revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo. Art. 43. As ZEIS apresentam-se como: I – áreas caracterizadas pela presença de favelas, loteamentos irregulares e empreendimentos habitacionais de interesse social, e assentamentos habitacionais populares, habitados predominantemente por população de baixa renda, onde haja interesse público em manter a população moradora e promover a regularização fundiária e urbanística, recuperação ambiental e produção de Habitação de Interesse Social; II – glebas ou lotes não edificados ou subutilizados, adequados à urbanização e onde haja interesse público ou privado em produzir



# Câmara Municipal de Niterói

## Mandato Paulo Eduardo Gomes

empreendimentos de Habitação de Interesse Social; III – áreas com ocorrência de edificações ociosas, subutilizadas, não utilizadas, encortiçadas ou deterioradas, localizadas em regiões dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, boa oferta de empregos, onde haja interesse público ou privado em promover empreendimentos de Habitação de Interesse Social; IV – lotes ou conjunto de lotes, preferencialmente vazios ou subutilizados, situados em áreas dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, onde haja interesse privado em produzir empreendimentos habitacionais de mercado popular e de interesse social. § 1º Além das ZEIS delimitadas na presente Lei, outras poderão ser instituídas posteriormente por ato do Poder Executivo ou por Lei de iniciativa do Poder Legislativo, desde que enquadradas em ao menos uma das definições previstas nos incisos do caput do presente artigo. § 2º A Sociedade Civil Organizada poderá apresentar proposta de criação de ZEIS à Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, que analisará sua viabilidade junto aos demais órgãos competentes. § 3º Fica vedada a demarcação de novas ZEIS nas áreas que apresentem risco à saúde ou à vida, salvo quando saneados, quando em áreas consolidadas ou que não tenham risco de escorregamento e inundação comprovados por laudo técnico. § 4º Não será admitida a demarcação de ZEIS em áreas totalmente ocupadas por remanescentes florestais de Mata Atlântica ou inseridas totalmente em Áreas de Preservação Permanente (APP). § 5º A demarcação de ZEIS em ocupações consolidadas em áreas de preservação permanente deverá obedecer aos critérios definidos de acordo com a Legislação Federal. Art. 44. A indicação da demanda para as unidades de Habitação de Interesse Social - HIS produzidas a partir da aprovação desta Lei será regulamentada pelo Executivo, com observância do Plano Local de Habitação de Interesse social – PLHIS ou das normas específicas de programas habitacionais que contam com subvenção da União, do Estado ou do Município. Art. 45. Os planos de urbanização de ZEIS indicadas no art.43, incisos I e II, deverão ser formulados preferencialmente pelo Executivo, com a participação direta de seus respectivos moradores, quando se tratar de áreas consolidadas. § 1º Os moradores e suas entidades representativas de ZEIS poderão tomar a iniciativa de elaborar planos de urbanização, que serão submetidos à Prefeitura para aprovação. § 2º No caso de iniciativa definida no parágrafo anterior, assim como para a realização de regularização fundiária, a Prefeitura disponibilizará assistência técnica, jurídica e social à população moradora das ZEIS. Art. 46. Os planos de urbanização em ZEIS devem conter, de acordo com as características e dimensão da área, os seguintes elementos: I – análise sobre o contexto da área, incluindo aspectos físico-ambientais, urbanísticos, fundiários, socioeconômicos e demográficos, identificação de áreas de risco, entre outros; II – cadastramento dos moradores da área, a ser realizado pelo Núcleo de Regularização Fundiária, vinculado à Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária; III – diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos para o parcelamento, uso e ocupação do solo, respeitando a tipicidade da ocupação e garantindo condições adequadas de moradia; IV – projeto para o remembramento e parcelamento de lotes, no caso de assentamentos ocupados e para a implantação de novas unidades quando necessário; V – atendimento integral por rede pública de água e esgotos, quando existentes, bem como coleta, preferencialmente seletiva, regular e transporte dos resíduos sólidos; VI – sistema de drenagem e manejo das águas pluviais; VII – previsão de áreas verdes, equipamentos sociais e usos complementares ao habitacional, seja dentro dos limites das ZEIS ou em seu entorno, a depender das características da intervenção; VIII – dimensionamento físico e financeiro das intervenções propostas e das fontes de recursos necessários para a execução da intervenção; IX – formas de participação dos beneficiários na formulação e implantação da intervenção; X – projeto de trabalho social prévio, durante e pós-ocupação; XI – soluções para a regularização fundiária do assentamento, de forma a garantir a segurança de posse dos imóveis para os moradores; XII – soluções e instrumentos aplicáveis para viabilizar a regularização dos usos não residenciais já instalados, em especial aqueles destinados à geração de emprego e renda e à realização de atividades religiosas e associativas de caráter social. § 1º Os planos de urbanização poderão abranger tanto áreas distintas demarcadas como ZEIS, bem como partes de uma única ZEIS. § 2º Em ZEIS, a regularização do parcelamento do



# **Câmara Municipal de Niterói**

## **Mandato Paulo Eduardo Gomes**

solo, bem como das edificações e usos preexistentes, deverá observar as diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos estabelecidos pelo plano de urbanização. § 3º Nas ZEIS que não forem atendidas integralmente pelos serviços públicos elencados nos incisos IV, V e VI, o Órgão ou a Concessionária competente deverão ser ouvidos para apresentar solução adequada. Art. 47. Nas ZEIS previstas no art. 43, inciso II, ficam estabelecidas as seguintes disposições complementares: I – averbação prévia de área verde, podendo esta ser doada para a criação de parque municipal ou praça pública; II – preservação, ou recuperação quando for o caso, das áreas de preservação permanente; III – atendimento integral por rede pública de água e esgotos, quando existentes, bem como coleta, preferencialmente seletiva, regular e transporte dos resíduos sólidos; IV – sistema de drenagem e manejo das águas pluviais; V – atendimento às condicionantes dos planos de manejo quando se tratar de área inserida em unidade de conservação, inclusive zona de amortecimento. Art. 48. Nas ZEIS previstas no art. 43, inciso IV, que contenham um conjunto de imóveis ou de quadras deverá ser elaborado um projeto de intervenção pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, contendo, de acordo com as características e dimensão da área, os seguintes elementos: I – análise sobre o contexto da área, incluindo aspectos físico-ambientais, urbanísticos, fundiários, socioeconômicos e demográficos, entre outros; II – cadastramento dos moradores da área, quando ocupada, a ser realizado pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária; III – projeto com proposta para o parcelamento ou remembramento de lotes e plano de massas associado a quadro de áreas construídas por uso; IV – previsão de áreas verdes, equipamentos sociais e usos complementares ao habitacional, a depender das características da intervenção; V – dimensionamento físico e financeiro das intervenções propostas e das fontes de recursos necessários para a execução da intervenção; VI – formas de participação dos moradores da área, quando ocupada, e dos futuros beneficiários quando previamente organizados, na implantação da intervenção; VII – projeto de trabalho social prévio, durante e pós-ocupação; VIII – soluções para a regularização fundiária, de forma a garantir a segurança de posse dos imóveis para os moradores. § 1º Nas ZEIS previstas no caput, em caso de demolição de edificação usada como cortiço, as moradias produzidas no terreno deverão ser destinadas prioritariamente à população moradora no antigo imóvel. § 2º Nas ZEIS previstas no caput, no caso de reforma de edificação existente para a produção de HIS, serão admitidas, variações de parâmetros e normas edilícias, sem prejuízo das condições de estabilidade, segurança e salubridade das edificações e equipamentos.

Assim, fica demonstrada a importância da aprovação desta Emenda.

Sala das Sessões, 09 de fevereiro de 2024.

**Paulo Eduardo Gomes**