



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Miguel Pereira

Miguel Pereira, 8 de maio de 2025.

Mensagem nº 033/2025

Senhor Presidente, Senhores(as) Vereadores(as),

Tenho a honra de encaminhar a essa Egrégia Casa de Leis, **em caráter de urgência**, por intermédio de Vossa Excelência, o Projeto de Lei Complementar que **“ALTERA A LEI COMPLEMENTAR Nº 422, DE 9 DE JULHO DE 2024, QUE ESTABELECE CONDIÇÕES ESPECIAIS PARA O LICENCIAMENTO E A LEGALIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES E EDIFICAÇÕES MULTIFAMILIARES NO MUNICÍPIO DE MIGUEL PEREIRA, PARA DISPOR SOBRE EXCEÇÕES À VEDAÇÃO EM ÁREAS RESIDENCIAIS”**.

JUSTIFICATIVA

O presente Projeto de Lei Complementar tem como objetivo promover a adequação da Lei Complementar nº 422, de 9 de julho de 2024, à realidade urbana consolidada do Município de Miguel Pereira, autorizando, em caráter excepcional, a construção e a legalização de edificações multifamiliares verticais também em zonas classificadas como exclusivamente residenciais, desde que observados critérios técnicos e urbanísticos rigorosos.

A alteração proposta visa atender à crescente demanda por habitação em áreas que, embora formalmente classificadas como residenciais, já se encontram densamente ocupadas e dotadas de infraestrutura urbana instalada, como redes de água, esgoto, energia elétrica, transporte público e equipamentos públicos de saúde e educação. A aplicação cega da vedação absoluta à habitação multifamiliar em tais áreas acaba por gerar distorções, encarecendo o acesso à moradia, incentivando a informalidade construtiva e impedindo a densificação urbana ordenada.

Ao estabelecer condicionantes técnicos – como o parecer favorável da Secretaria Municipal competente, a observância do gabarito e dos recuos, o respeito



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Miguel Pereira

ao uso compatível com o entorno e a submissão à audiência pública para empreendimentos de maior porte –, o projeto assegura que a excepcionalidade da norma se dê com responsabilidade, planejamento e transparência.

Além disso, a proposta está plenamente alinhada aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Agenda 2030 da ONU, notadamente:

ODS 11 – Cidades e Comunidades Sustentáveis, que busca “tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis”, promovendo o acesso a moradia adequada, segura e a preços acessíveis para todos;

ODS 10 – Redução das Desigualdades, ao permitir que famílias de diferentes faixas de renda possam viver em áreas consolidadas da cidade, com acesso a infraestrutura e serviços públicos;

ODS 1 – Erradicação da Pobreza, uma vez que a ampliação da oferta formal de habitação contribui para a diminuição do déficit habitacional e para o enfrentamento das condições precárias de moradia.

Por fim, a regulamentação posterior por decreto garantirá a flexibilidade necessária para adaptar os critérios à evolução do planejamento urbano e às características específicas de cada zona do Município.

Dessa forma, o projeto visa equilibrar o desenvolvimento urbano sustentável, o direito à moradia e a preservação da qualidade de vida nas áreas residenciais da cidade, sem abrir mão do controle técnico e institucional por parte da Administração Pública.

PEDRO PAULO SAD COELHO
Prefeito Municipal

Exmo. Sr.
VITOR BATISTA RALHA DE AFONSECA.
DD. Presidente da Câmara Municipal de Miguel Pereira.



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Miguel Pereira

LEI COMPLEMENTAR Nº , DE DE DE 2025.

ALTERA A LEI COMPLEMENTAR Nº 422, DE 9 DE JULHO DE 2024, QUE ESTABELECE CONDIÇÕES ESPECIAIS PARA O LICENCIAMENTO E A LEGALIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES E EDIFICAÇÕES MULTIFAMILIARES NO MUNICÍPIO DE MIGUEL PEREIRA, PARA DISPOR SOBRE EXCEÇÕES À VEDAÇÃO EM ÁREAS RESIDENCIAIS.

A CÂMARA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA APROVA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI COMPLEMENTAR:

Art. 1º A Lei Complementar nº 422, de 9 de julho de 2024, passa a vigorar acrescida do seguinte artigo:

Art. 2º-A. *Em caráter excepcional, será permitida a construção e a legalização de edificações multifamiliares verticais em áreas classificadas como exclusivamente residenciais, desde que cumulativamente observados os seguintes requisitos:*

I – A área em questão seja considerada como zona urbana consolidada, com infraestrutura urbana instalada;

II – Haja parecer técnico favorável da Secretaria Municipal competente, atestando a viabilidade urbanística, ambiental e de mobilidade para o empreendimento proposto;

III – A edificação atenda aos parâmetros urbanísticos definidos no Plano Diretor Municipal ou legislação específica vigente para a zona;

IV – Seja assegurado o respeito ao gabarito, aos recuos e ao uso compatível com o entorno imediato;

§ 1º A autorização prevista neste artigo não se aplica a áreas de proteção ambiental, áreas de risco ou com restrições ambientais específicas.



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Miguel Pereira

§ 2º O Poder Executivo regulamentará, por decreto, os procedimentos e critérios técnicos para aplicação deste artigo, no prazo de até 60 (sessenta) dias após a publicação desta Lei Complementar.

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

Prefeitura Municipal de Miguel Pereira.

Em, _____ de _____ de 2025.

PEDRO PAULO SAD COELHO
Prefeito Municipal