



JUSTIFICATIVA

A presente proposição tem por objetivo a **alteração do zoneamento** para promover a regularização urbanística e fundiária de uma área localizada na **Rua Engenheiro Moura Neves**, inserida no **Loteamento Guarujá Mirim**, no **Bairro Grama**, a qual será classificada como **Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)**, em conformidade com as diretrizes do Plano Diretor do Município de Juiz de Fora.

O **Plano Diretor Participativo de Juiz de Fora - PDP/JF** - Lei Complementar nº 82/2018 - estrutura a política de planejamento do município e determina instrumentos para a gestão do uso, parcelamento e ocupação do solo com vistas à inclusão social, ao ordenamento territorial e à garantia de direitos urbanos. A classificação da área como ZEIS está prevista entre os instrumentos de política fundiária/urbana que o Município pode utilizar para corrigir áreas historicamente ocupadas de forma irregular e promover a regularização fundiária com interesse social. Dessa forma, a proposição respeita o escopo normativo do Plano Diretor e seus objetivos de promover desenvolvimento urbano sustentável e inclusão socioespacial.

Como dito, a medida está em consonância com os instrumentos e objetivos do PDP/JF, que instituiu a política municipal de desenvolvimento urbano e territorial e previu mecanismos de intervenção para promoção da função social da cidade e do solo urbano e visa atender a uma antiga reivindicação dos moradores da região, que há décadas residem no local sem o devido reconhecimento legal do parcelamento e, conseqüentemente, sem acesso pleno aos serviços públicos essenciais, tais como **abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, pavimentação, iluminação pública, mobilidade, transporte público e coleta regular de resíduos sólidos**.

A inclusão da referida área como ZEIS permitirá ao Poder Público planejar e executar a **regularização ordenada da ocupação existente, por meio da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S)**, garantindo **moradia digna aos atuais ocupantes e segurança jurídica** aos proprietários e possuidores, além de viabilizar **investimentos em infraestrutura urbana**, com a melhoria das condições de habitabilidade e salubridade ambiental.

Sob o ponto de vista econômico e social, a medida também contribuirá para o **incremento da arrecadação municipal**, uma vez que os imóveis regularizados passam a ser devidamente cadastrados, possibilitando a cobrança equitativa do **IPTU** e demais tributos, bem como para o **aumento da segurança pública** e da **valorização urbana** de todo o entorno.

Do ponto de vista jurídico, a proposição encontra respaldo na **Constituição Federal**, que em seu **artigo 30, inciso I**, confere aos Municípios competência para legislar sobre assuntos de interesse local, e na **Constituição do Estado de Minas Gerais**, em seu **artigo 171, inciso I, alínea "b"**, que reafirma tal competência ao tratar do **planejamento do uso, parcelamento e ocupação do solo urbano**, observadas as diretrizes do Plano Diretor.

Cumprir destacar, ainda, que o instrumento normativo ora proposto observa a exigência formal prevista no **artigo 35, inciso VI, da Lei Orgânica Municipal**, que estabelece ser matéria de **lei complementar o parcelamento, ocupação e uso do solo urbano**.

Dessa forma, a alteração proposta visa não apenas **corrigir uma defasagem urbanística histórica**, mas também **promover a inclusão social e territorial** de uma comunidade que há muito



tempo busca o reconhecimento de seu direito à cidade.

Ante o exposto, e considerando o **interesse público** e a **relevância social** da presente matéria, contamos com o apoio dos nobres pares para a **aprovação desta proposição**, que representa um avanço na política de habitação e desenvolvimento urbano do Município de Juiz de Fora.

Assim, diante das razões acima expostas, esperamos contar com o apoio dos Ilustres Edis que compõem esta Casa na aprovação desta proposição.

Palácio Barbosa Lima, 30 de outubro de 2025.



João Wagner de Siqueira Antoniol
Vereador João Wagner Antoniol - MDB

