

LEI MUNICIPAL Nº 5.114

A CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA FRIBURGO decreta, e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei Municipal:

Cria o Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS, e dá outras providências.

Art. 1º. O Plano Municipal de Habitação de Interesse Social é o instrumento básico da Política Habitacional da Cidade de Nova Friburgo.

Art. 2º. O Plano Municipal de Habitação de Interesse Social é baseado nos seguintes princípios:

- I - direito universal à habitação digna;
- II - gestão democrática e participativa da cidade;
- III - transparência dos temas de interesse público;
- IV - busca pela conservação ambiental e adaptação às mudanças climáticas;
- V - demais definições contidas no Plano Diretor.

Art. 3º. O Plano Municipal de Habitação de Interesse Social é baseado nas seguintes diretrizes:

- I - desenvolvimento orientado para áreas infraestruturadas;
- II - priorização de obras e investimentos de infraestrutura em áreas populares socialmente vulneráveis;
- III - gestão de riscos habitacionais com preferência à eliminação da fonte do risco em detrimento às políticas de reassentamento;
- IV - preferência de instrumentos de regularização do imóvel garantidores da permanência em detrimento dos instrumentos que favoreçam transações imobiliárias;

V - busca pela criação de espaços verdes e hortas urbanas onde forem implementados programas habitacionais de interesse social;

VI - uso adequado da água;

VII - busca pela criação de espaços e programas de geração de emprego e renda;

VIII - preferência, sempre que possível, à contratação de mão de obra dos futuros beneficiados dos programas habitacionais de interesse social;

IX - reconhecimento e valorização das comunidades tradicionais e de suas práticas culturais.

Art. 4º. A habitação digna compreende os seguintes quesitos:

I - segurança, salubridade e conforto aos seus moradores;

II - acesso a serviços urbanos básicos, como abastecimento de água, esgoto, recolhimento de lixo, manejo de águas pluviais, eletricidade e transportes;

III - não estar sob risco geológico, hídrico, decorrente de contaminações ou de qualquer outra espécie;

IV - não demandar recursos financeiros excessivos de seus moradores;

V - segurança à posse, buscando-se a plena regularização do ponto de vista urbanístico e fundiário, impedindo que futuras remoções ocorram;

VI - garantia de acessibilidade aos seus moradores, incluindo os que possuam mobilidade reduzida;

VII - localização adequada, garantindo acesso a empregos e equipamentos de educação, saúde e lazer.

Parágrafo único. Cabe ao Poder Público tornar dignas as moradias existentes e prover habitações com essas características.

Art. 5º. O Plano Municipal de Habitação de Interesse Social encontra-se anexo a esta Lei Municipal.

Art. 6º. O Plano Municipal de Habitação de Interesse Social deverá ser revisto a cada 10 (dez) anos.

Art.7º. O Chefe do poder Executivo poderá, a bem da defesa do interesse público, criar ZEIS – Zona Especial de Interesse Social, por meio de Lei Municipal, a ser encaminhada ao Poder Legislativo.

Art. 8º. O Chefe do Poder Executivo Municipal poderá regulamentar a presente Lei, mediante decreto, no que couber.

Art. 9º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Nova Friburgo, de de 2025.

JOHNNY MAYCON
CORDEIRO
RIBEIRO:11020333758
JOHNNY MAYCON CORDEIRO RIBEIRO
PREFEITO

Assinado digitalmente por JOHNNY MAYCON CORDEIRO RIBEIRO:11020333758
ND: C=BR, O=CP-Brasil, OU=Certificado Digital PF A3, OU=Videoconferencia,
OU=30722213000198, OU=AC-SingulatioID Múltipla, CN=JOHNNY MAYCON
CORDEIRO RIBEIRO:11020333758
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2025.12.05 13:31:24-03'00'
Fonte PDF: Reader Versão: 2025.2.1

DIRCEU SILVESTRE
TARDEM:0786646
5789

Assinado de forma digital por
DIRCEU SILVESTRE
TARDEM:07866465789
Dados: 2025.11.19 17:51:21
-03'00'


, **Vereador Dirceu Silvestre Tardem – Presidente**

CLAUDIO
LEANDRO DA
SILVA:02976163
740

Assinado de forma
digital por CLAUDIO
LEANDRO DA
SILVA:02976163740
Dados: 2025.11.25
14:04:38 -03'00'

, **Vereador Claudio Leandro da Silva – 1º Vice-Presidente**

, **Vereador Evandro Bento Miguel – 2º Vice-Presidente**

 Documento assinado digitalmente
JOSE CARLOS DA COSTA SCHVALWB
Data: 01/12/2025 15:03:57-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

, **Vereador José Carlos da Costa Schvalwb – 1º Secretário**

, **Vereadora Karla Albertini Klen – 2ª Secretária**

Autoria: EXECUTIVO MUNICIPAL – PLO Nº 116/2025

ANEXO

Plano Municipal de Habitação de Interesse Social



Braulio Batista Gomes

**DEMONSTRAÇÃO DO DESENVOLVIMENTO
HABITACIONAL E SOCIAL DA CIDADE DE NOVA
FRIBURGO NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO – BRASIL
EM ARTIGOS
1818- 1918
1924 -2024**

Nova Friburgo

2025

Demonstração de artigos de pesquisas sobre o desenvolvimento e formação social e habitacional da cidade de Nova Friburgo. Objetivos de caracterizar uma busca por melhor distribuição habitacional e territorial do município, com suas primícias e particularidades na demografia.

DEDICATÓRIA

Dedico esse trabalho aos meus antepassados, que, muito participaram da formação territorial e habitacional de todas as regiões da Província Fluminense, Família Gomes que é uma gigantesca raiz de longos séculos, Família Batista que acompanha todas as aventuras dos Gomes e Souza; Família Schneider que ao longo dos anos orientou os desenvolvimentos desde a mãe Áustria ao Novo Mundo, seus registros de Salzburg na Áustria a Munique na atual Alemanha e Santa Catarina no Brasil; Família Schuller que acompanharam os Schneider no Brasil dando origens aos meus bisavós paternos da parte de minha avó; Família Marchon a qual fui mais ligado em minha vida por intermédio do meu avô Manoel Luiz Marchon, primo dos Jaccoud, dentre muitos dos saudosos Raphael Luiz Siqueira Jaccoud, Carlos Jaime, Sidney, dentre outros, das Famílias Rosa e Pinto também primos de vovô por parte materna, dentre estes Fernando Pinto, Família Cardoso também primos de vovô por parte materna, como Augusto Cardoso; Família Frossard sobrinhos de vovô; Famílias Lagoa e Alves estes das raízes de minha avó materna; Muitos destes responsáveis pela constituição de partes dos territórios locais, regionais e nacional; Com muita disposição e determinação, aos meus amigos Rodrigo França, Jorge Moura, Paulo Santos, Edmar Barnabé, Juarez Manhães, Jorge Abreu, Alessandro Abreu, Luiz Antônio Dias, Carlos Roberto Samico, Carlos Hespanha, Jander Arthue, (in Memoria: Heródoto Bento de Mello, Paulo Cezar Vassalo de Azevedo, Maria da Saudade Medeiros Braga, Hélio Medeiros, todos que tive a honra de conhece-los e trabalhar em projetos), e muitos que sempre me incentivaram a seguir em frente, pelas ótimas conversas e debates sobre os temas de história, geografia, engenharia, arquitetura, sociologia e administração, sem desistir, em especial a todos que nos momentos mais difíceis estiveram presentes.

AGRADECIMENTOS

Primeiramente agradecer a Deus pela saúde e oportunidade de adquirir sabedoria. A seguir a todos os que ao longo deste trabalho me aconselharam, incentivaram e valorizaram o meu esforço para a conclusão de mais esta etapa de conhecimento profissional.

EPÍGRAFE

"A persistência é o caminho do êxito."

Charles Chaplin

RESUMO

O objetivo deste trabalho é identificar através dos artigos periódicos, jornais e jornais digitais, a evolução do desenvolvimento habitacional e social de Nova Friburgo. Considerando os momentos logo após a chegada da Família Real Portuguesa ao Brasil, a política de D. João VI em relação aos povos indígenas, colonos portugueses, missionários da igreja, africanos empreendedores, africanos escravizados, notadamente em relação aos aldeamentos, feitorias, rancharias das tropas, acampamentos convencionais, que originaram vilas, bem como as consequências de tais medidas, a instalação das indústrias, a proporção do desenvolvimento, o surgimento demográfico e outros, destacando a vila e posterior cidade de Nova Friburgo. Para tanto recorreremos como fonte primária o periódico Gazeta do Rio de Janeiro, primeiro jornal editado no Brasil, responsável pelas notícias e feitos da corte, posteriormente os almanaques e panfletos, divulgando os negócios e propagandas de época, além de pesquisas do IHGB (Instituto Histórico e Geográfico Brasileiro), as cartas dos capitães, que divulgava notícias sobre as bandeiras e expedições dos destacamentos militares, nas expansões, políticas adotadas contra os denominados “índios bravos” e jornais JCd(Jornal de Conselheiro digital), JNFd(Jornal de Nova Friburgo digital). São utilizados relatos dos alferes que participaram das ofensivas não obstante tais registros serem absolutamente ufanistas e com o ponto de vista do conquistador. O recorte temporal é de 1818 a 2024, momento em que o decreto de criação da Freguesia de São João Batista, despachado em 16 de maio de 1818 e a transição do governo municipal entre outubro e dezembro de 2024. O conteúdo deste artigo tem significativa importância como documento histórico para compreender o período característico de início da cidade a atualidade, que é muito amplo e requer uma maior apuração ao longo dos anos.

Palavras-chave: Habitação; Social; Nova Friburgo; Gazeta do Rio de Janeiro; João VI; indígenas; civilização; operários; Serrana Fluminense.

ABSTRACT

The objective of this work is to identify, through periodical articles, newspapers and digital newspapers, the evolution of the housing and social development of Nova Friburgo. Considering the moments shortly after the arrival of the Portuguese Royal Family in Brazil, the policy of D. João VI in relation to indigenous peoples, Portuguese settlers, church missionaries, African entrepreneurs, enslaved Africans, notably in relation to villages, trading posts, ranches for troops, conventional camps, which originated towns, as well as the consequences of such measures, the installation of industries, the scale of development, the demographic emergence and others, highlighting the town and later city of Nova Friburgo. To this end, we used as primary sources the *Gazeta do Rio de Janeiro*, the first newspaper published in Brazil, responsible for news and events of the court, later almanacs and pamphlets, publicizing the business and propaganda of the time, in addition to research by the IHGB (Brazilian Historical and Geographical Institute), letters from captains, which published news about the flags and expeditions of military detachments, in the expansions, policies adopted against the so-called “wild Indians” and newspapers JCd (digital *Jornal de Conselheiro*), JNFd (digital *Jornal de Nova Friburgo*). We used reports from ensigns who participated in the offensives, although these records are absolutely boastful and from the point of view of the conqueror. The time frame is from 1818 to 2024, when the decree creating the Parish of São João Batista was issued on May 16, 1818, and the transition of the municipal government between October and December 2024. The content of this article is of significant importance as a historical document to understand the characteristic period from the beginning of the city to the present day, which is very broad and requires greater investigation over the years.

Keywords: Housing; Social; Nova Friburgo; *Gazeta do Rio de Janeiro*; João VI; indigenous people; civilization; workers; Serrana Fluminense

SUMÁRIO

Introdução	08.
Capítulo I – O contexto histórico.....	11.
1.1: A chegada da Corte portuguesa ao Brasil:.....	14.
1.2: O casamento de Dom Pedro I com a Arquiduquesa da Áustria Leopoldina	22.
1.3: Criação da Freguesia de São João Batista	26.
1.4: A cooptação e a chegada dos Centro Europeu chamados de Suíços.....	32.
Capítulo II: As primeiras demarcações de lotes na Vila de São João Batista.....	35.
2.1: Os números coloniais	43.
2.2: A diáspora	47.
Capítulo III: A inclusão de mais germânicos ao contingente populacional da vila.	47.
3.1: Quem foram os novos moradores da vila de Nova Friburgo.....	51.
3.2: Quais benefícios agregaram a vila de Nova Friburgo.....	53.
Capítulo IV: As movimentações territoriais.....	56.
4.1: O conflito de terras entre os colonos, os povos indígenas e outros.....	60.
4.2: A conquista.....	65.
4.3: A organização	68.
4.4: As expansões.....	73.
Conclusão	79.
Fontes	76.

Introdução:

Qual é o lugar dos indígenas na história do Brasil? Sua invisibilidade como sujeitos históricos pode ser percebida na historiografia nacional que limitou as relações sociais do país entre senhores de terras e escravos, dando pouco espaço para outros atores históricos. Esse fato reverte-se ao isolamento de personagens importantes na configuração do desenvolvimento social das maiorias das cidades. No entanto, nas últimas décadas, o protagonismo dos indígenas através de excelentes trabalhos de pesquisas, arqueológicos e acadêmicos têm demonstrado a sua importância como partícipes da história nacional. Muitos antropólogos vêm insistindo na necessidade de considerar o papel atuante dos indígenas enquanto sujeitos de sua própria história. No momento da chegada dos portugueses existiam cerca de dois milhões de indígenas no Brasil e hoje restam menos de 200 mil. A freguesia que resultaria na vila de São João Batista de Nova Friburgo, não divergia de grande parte da Província do Rio de Janeiro e dos demais componentes do reino, deixando marcas da ocupação indígena anteriores ao período das navegações atlânticas. A diversidade de populações indígenas no território brasileiro era imensa. Destacando em terras descritas como “Terras dos Gentios Bravos”, uma etnia denominada “Puri”, estes um quantingente que supostamente tenham desmembrando-se dos Goytacaz e Aymores, com características nômades de curtas distancias, estenderam-se do Sul do Estado do Espírito Santo ao Nordeste do Estado de São Paulo, formando um cordão de ocupação entre as divisas dos Estados do Rio de Janeiro e de Minas Gerais. Nos dias de hoje são um pouco mais de 305 etnias que se identificam. Quando os colonizadores portugueses desembarcaram no Brasil, no século XVI, ali habitavam os Guaranis, Tupis e os Macro-Jês. (CUNHA, 1992, p.12)

São heranças culturais que herdamos dos indígenas a rede, a moqueca, o churrasco, a paçoca, a tapioca, a mandioca, a canjica e a apicultura, como nos informa Câmara Cascudo (CASCUDO, 2004, p.416). Os habitantes das florestas não viviam apenas da coleta, mas também de cultivar por territórios algumas espécies. Preparavam em locais de suas passagem algumas “malocas” caracterizando uma forma temporária de habitação. Possuíam nestas supostas residências, mesmo que, temporárias, locais de fogueiras e penduricalhos para redes tecidas com vegetação própria, além de, moringas, uma espécie de vasos feitos de argila, que serviam para armazenar água, machados neolíticos, uma tipo de ferramenta utilizada para cortes, feita com pedras e madeiras, amarradas, semelhantes aos machados de ferro fundido, plantas semeadas aos arredores e outras benesses.

Preparavam parte dos alimentos que consumiam e algumas vestes e utensílios. As “lavouras”, silvícolas desenvolvidas pelos indígenas se encontravam camufladas na floresta, em meio às clareiras e que são descritas em relatos de viagem como pontilhando a mata. Na sua transumância plantavam árvores frutíferas, intervindo de forma positiva no bioma. Diversas espécies de plantas e árvores frutíferas utilizadas para a alimentação e como substâncias medicinais foram difundidas pela floresta através da engenhosidade dos indígenas. As estratégias de apropriação da natureza desenvolvidas pelas culturas ameríndias representam uma racionalidade ambiental, construída a partir de saberes oriundos de uma longa experiência ancestral. Possuem conhecimento completo de seu entorno ecológico, utilizando de modo eficaz e ao mesmo tempo sustentável os recursos naturais da floresta. As suas técnicas de cultivo com baixos níveis de impacto ambiental são um exemplo de sustentabilidade garantindo a possibilidade para as futuras gerações. Num sentido absolutamente oposto, no olhar dos viajantes europeus e mesmo das autoridades governamentais descreviam estes povos como indolentes, primitivos, um entrave ao desenvolvimento nacional. Deveriam dar passagem ao progresso, o que culminou na maior parte dos casos com a aniquilação das suas bases culturais. Os princípios ideológicos difundidos no passado consideravam os povos indígenas como inferiores e primitivos, sendo necessário que absorvessem os valores civilizatórios ocidentais para a sua redenção. Para tanto, procurava-se mantê-los restritos em suas aldeias doutrinando-os, um rito de passagem para a civilização. Impunha-se ao índio a assimilação e a rendição.

Os relatos das invasões dos indígenas às propriedades rurais os colocavam como povos bárbaros e hostis. No entanto não conseguiram enxergar ou fingiram não entender que os indígenas apenas reagiam à usurpação de suas terras. Sem o indígena como guia e provedor de alimentos na mata para as tropas, jamais o colonizador teria penetrado nos sertões realizando as suas bandeiras. As descrições feitas por viajantes de suas habilidades com o arco e a flecha nos faz compreender porque foram cooptados tanto como milicianos e marinheiros pela Coroa portuguesa quanto por caudilhos em seus exércitos particulares. Lutaram na Guerra do Paraguai, mas pouco se sabe sobre o seu papel nesse acontecimento.

As memórias dos militares que participaram das campanhas descritas nesse periódico em capítulos demonstram o ufanismo, assim como a luta do bem contra o mal, da civilização contra a barbárie. Ao lado do bem, a Coroa portuguesa defendia os colonos portugueses e mesmo os índios mansos que eram incessantemente assaltados pelos índios “bravos” que

expropriavam as suas residências e destruíam suas plantações e culturas. O mal eram as hordas de indígenas selvagens, representados como antropófagos, que bebiam o sangue de suas vítimas e faziam instrumentos com as cabeças mumificadas de seus inimigos, de acordo com os discursos da época. Ainda que a narrativa dessas expedições militares sejam eivadas de parcialidade e descritas sempre como brandas e vitoriosas, com pouquíssimas baixas para deleite do Príncipe Regente e reafirmação da soberania da Coroa, esses relatos em muito contribuem para conhecer as estratégias em relação aos povos indígenas. O diálogo das informações colhidas nos periódicos com alguns trabalhos de pesquisas e acadêmicos nos auxiliam a compreender as práticas do governo Joanino no tocante aos indígenas e a forma utilizada para ocupação dos territórios ao longo dos tempos seguintes.

A contextualização está dividida em quatro capítulos. No primeiro capítulo é abordado o contexto histórico e sua importância, pois a vinda da família real e toda a Corte portuguesa é considerada como uma ruptura com o passado colonial e o surgimento do novo Reino. Por isso surge o primeiro impresso, uma espécie de “Diário Oficial”, que circula no Rio de Janeiro, capital do vice-reino, em que podemos perceber pela leitura do periódico quais eram as atenções e prioridades do Príncipe Regente, as formas de distribuição das terras e sua industrialização ao grosso modo. A política colonialista Joanina, notadamente a partir da criação da Freguesia de São João Batista, e nomeação do Inspetor da colônia, tende a demonstrar um modelo de vila com características diferenciadas. As primeiras habitações em Nova Friburgo foram indígenas, como a maioria do território brasileiro, podemos citar as regiões das margens dos rios: Grande, Bengalas, Santo Antônio, Conego, Paquequer, Macaé, São Pedro, Macabu, Macacu, Preto, Negro e Ribeirão de São José, todos territórios que na criação da vila faziam parte de Nova Friburgo. Muitos vestígios são encontrados e até a atualidade não tiveram seus devidos registros.

Capítulo I: O contexto histórico

Muitos pesquisadores e historiadores, caracterizam a Independência do Brasil ao fato da elevação da cidade do Rio de Janeiro a capital do Reino de Portugal, Brasil e Algarves. Já que as estruturas administrativas passam a serem criadas e as tomadas de decisões, a partir do Príncipe Regente Dom João VI em seus domínios.

“O que é Independência do Brasil? 1808 ou 1822?”

Br Batistt

O processo de independência do Brasil é, comumente, datado a partir de 1808, com a chegada da família real portuguesa ao país. Essa proposição reside, em especial, na montagem pelo Príncipe Regente de um aparelho governativo no Brasil. A chegada da Corte estimula também a vinda de missões exploradoras, científicas e artísticas europeias, assim como a instalação da tipografia da Impressão Régia produzindo livros, folhetos e imprimindo o primeiro jornal, a Gazeta do Rio de Janeiro. Fundada em 10 de setembro de 1808, marca o início do primeiro jornal no país embora sob a égide da censura e do oficialismo. Cumpre destacar que o Correio Braziliense, publicado em Londres por Hipólito José da Costa Furtado de Mendonça tem igualmente importância para o estudo do período inicial da imprensa brasileira, até porque era lido no Brasil. A máquina de composição da Gazeta do Rio de Janeiro foi adquirida em Londres e contou com a intervenção do futuro Conde da Barca. “Era uma tipografia completa encomendada na Inglaterra por D. Rodrigo de Souza Coutinho, futuro Conde de Linhares, para servir a sua Secretaria de Estado dos Negócios Estrangeiros e da Guerra. Não tendo sido usada, encontrava-se ainda encaixotada na ocasião do embarque para o Rio de Janeiro. (CAMARGO, 1993, p.17)”.

Ao chegar ao Brasil, Antônio de Araújo instalou o aparelho de composição de número 44, no primeiro andar de uma residência na Rua do Passeio. Por decreto real, as gravuras e as insígnias imperiais foram produzidas em 13 de maio de 1808, para compor todas as normas oficiais e atos administrativos do governo. Foi autorizada a publicação de várias obras

literárias, desde que passassem por um sistema de censura prévia. Até então o Brasil proibia a publicação de qualquer material impresso, a exemplo de panfletos. Em 26 de julho de 1808, a Secretaria de Estado dos Negócios Estrangeiros e da Guerra baixou diretrizes e instruções para a agência de notícias Regia. “(...) imprimir antes de tudo as Leis e Ordens Régias que se lhes expedirem pelas repartições competentes, e depois os mais escritos, segundo as datas dos despachos da direção para a sua impressão, e não permitirá alterar-se esta ordem sem motivo urgente, ou determinação superior. (MARQUES MELLO, 2003, p.91)”.

O papel da imprensa livre mas responsável faz muitas diferenças, o contexto de independência segue um rito, seus princípios deve ter ética, competência, conhecimento, imparcialidade, legitimidade, entre diversos, mas o primordial de tudo é a veracidade do acontecimento, o exemplo que segue com a Gazeta do Rio de Janeiro, é o que bem sabemos a interferência de uma monarquia absolutista, por conseguinte, ditatorial, onde se escraviza, extermina e as notícias são promissoras e grandiosas.”

<https://www.youtube.com/watch?v=tXdsKSNTkK8>



“No dia 4 de janeiro completam 206 anos da criação da primeira tipografia brasileira em Salvador na Bahia. Porém, em 1808, a impressão era proibida no Brasil que era colônia de Portugal. A Coroa Portuguesa deixava o país ‘às cegas’ para dominar os brasileiros por completo. Contudo, a primeira tipografia do Brasil foi criada na ilegalidade. A imprensa oficial veio naquele mesmo ano, com a vinda da Coroa de Portugal, fugida das tropas de Napoleão que rumavam para invadir o país.”

CREDITOS DA IMAGEM – OLHAR CONCEITO – Marianna Marimon





Paço Real. Depois Paço Imperial.



Palácio Real do Campo de Santana.

1.1 A chegada da Corte portuguesa ao Brasil.

No ano de 1806, após uma tentativa de invadir a Grã-Bretanha, Napoleão Bonaparte ordena o bloqueio do continente determinando que todos os países deveriam fechar os seus portos ao comércio britânico. Portugal aliado tradicional da Inglaterra e com intensas relações comerciais com este país recusa-se a aderir ao bloqueio. Em 1807, as tropas francesas invadem Portugal sob o comando do general francês Jean Andoche Janot. Com esta invasão a família real portuguesa, acompanhada de toda a Corte deixa Portugal sob a proteção da Marinha inglesa. Após uma breve passagem pela Bahia a família real chega ao Rio de Janeiro em 07 de março de 1808, acompanhada de aproximadamente 15 mil pessoas entre nobres, ricos comerciantes e funcionários do aparelho burocrático. O Príncipe Regente proclama a abertura dos portos brasileiros às nações amigas, abolindo o exclusivismo comercial com a Metrópole. Uma série de instituições político-administrativas do Estado português foram instaladas na nova sede do Império Ultramarino como o Ministério e o Conselho de Estado, o Desembargo do Paço, a Casa de Suplicação, a Intendência da Polícia, a Mesa de Consciência e Ordens, o Erário Régio, o Conselho Real de Fazenda, a Junta de Comércio, Agricultura, Fábricas e Navegação, o Banco do Brasil, a Real Academia Militar e a Real Academia dos Guardas-Marinhos. Além disso, instituições culturais foram introduzidas como a Biblioteca Real, o Museu Real, a Imprensa Régia, a Academia Real de Belas Artes, entre outras. Um tratado de comércio foi assinado com a Inglaterra pelos quais foram concedidos aos britânicos tarifas alfandegárias preferenciais. São substituídos os institutos de caráter colonial como os monopólios, as restrições industriais e comerciais. Assim, a colônia tornara-se sede de ministérios, secretarias, tribunais, repartições públicas, entre outras instituições de governo. Em 16 de dezembro de 1815, o Brasil passa à categoria de Reino Unido ao de Portugal e Algarve. Com o falecimento da rainha Maria I, o até então Príncipe Regente foi aclamado, em 1818, como Rei D. João VI.

O processo de independência do Brasil é, comumente, datado a partir de 1808, com a chegada da família real portuguesa ao país. Essa proposição reside, em especial, na montagem pelo Príncipe Regente de um aparelho governativo no Brasil. A chegada da Corte estimula também a vinda de missões exploradoras, científicas e artísticas europeias, assim como a instalação da tipografia da Imprensa Régia produzindo livros, folhetos e imprimindo o primeiro jornal, a Gazeta do Rio de Janeiro. Fundada em 10 de setembro de 1808, marca o início do primeiro jornal no país embora sob a égide da censura e do oficialismo. Cumpre destacar que o Correio Braziliense, publicado em Londres por Hipólito José da Costa Furtado

de Mendonça tem igualmente importância para o estudo do período inicial da imprensa brasileira, até porque era lido no Brasil. A máquina de composição da Gazeta do Rio de Janeiro foi adquirida em Londres e contou com a intervenção do futuro Conde da Barca.

Era uma tipografia completa encomendada na Inglaterra por D. Rodrigo de Souza Coutinho, futuro Conde de Linhares, para servir a sua Secretaria de Estado dos Negócios Estrangeiros e da Guerra. Não tendo sido usada, encontrava-se ainda encaixotada na ocasião do embarque para o Rio de Janeiro. (CAMARGO, 1993, p.17)



Paço Real Sede do Governo – Príncipe Regente Dom João VI



Afresco de Dom João VI

Ao chegar ao Brasil, Antônio de Araújo instalou o aparelho de composição de número 44, no primeiro andar de uma residência na Rua do Passeio. Por decreto real, as gravuras e as insígnias imperiais foram produzidas em 13 de maio de 1808, para compor todas as normas oficiais e atos administrativos do governo. Foi autorizada a publicação de várias obras literárias, desde que passassem por um sistema de censura prévia. Até então o Brasil proibia a publicação de qualquer material impresso, a exemplo de panfletos. Em 26 de julho de 1808, a Secretaria de Estado dos Negócios Estrangeiros e da Guerra baixou diretrizes e instruções para a agência de notícias Regia.

(...) imprimir antes de tudo as Leis e Ordens Régias que se lhes expedirem pelas repartições competentes, e depois os mais escritos, segundo as datas dos despachos da direção para a sua impressão, e não permitirá alterar-se esta ordem sem motivo urgente, ou determinação superior. (MARQUES MELLO, 2003, p.91)



Indígenas no trato da mandioca

“O Barão Langsdorff.

Br Batistt

Em 1822, um germânico, naturalizado russo, nomeado Consul Geral da Rússia, visitou Nova Friburgo por uma terceira vez, ou mais sem registros oficiais, provavelmente com interesses além que científicos. “Em 7 de setembro soou o Grito do Ipiranga, e a 12 de outubro o Príncipe regente Dom Pedro foi proclamado Imperador.” O governo de São Petersburgo, Império Russo, considerou este ato como uma sublevação contra Dom João VI, visto que este desfrutava de prestígio junto a Corte Russa. A Rússia não reconheceu o novo Império do Brasil. Julgava-se como uma rebeldia em relação ao Reino de Portugal. No Rio de Janeiro encontrava-se somente o ministro da Áustria, junto a esposa de Dom Pedro, Dona Leopoldina, filha do Imperador Franz I (Francisco I). Langsdorff tratava de evitar contatos com o Império do Brasil, desejando dedicar-se exclusivamente à Expedição que planejava. Mas ele não se atrevia a sair da Província do Rio de Janeiro. No Brasil desencadeava-se a luta pela independência e os caminhos poderiam significar uma emboscada a estrangeiros. Na Bahia, Maranhão, Pará, também em Montevideu, na Cisplatina, que então pertencia ao Brasil, ainda encontravam-se guarnições portuguesas. Em setembro, outubro e dezembro de 1822, a Expedição explorou as imediações de Nova Friburgo, diversas áreas do antigo território, este que estendia-se pelo que hoje conhecemos como: Teresópolis, Sumidouro, partes de Cachoeiras de Macacu, partes de Silva Jardim, Sapucaia, São José do Vale do Rio Preto, Trajano de Moraes, Casimiro de Abreu, dentre algumas outras partes, além do que hoje conhecemos como Área de Proteção Ambiental de Macaé de Cima, Parque dos Três Picos, Curuzu e Macabu. Esta expedição contava com inúmeros especialistas e coletores, além de um vultuoso contingente para transportar os materiais.

A Mandioca, fazenda assim denominada por seu idealizador, esta localiza-se onde hoje é Inhomirim, na Raiz da Serra, município de Magé.

Georg Heinrich von Langsdorff continuava a evitar contatos com os representantes da administração brasileira, fazia o possível para não aparecer na capital. Para viajar pelas regiões do interior, entretanto, era

necessário obter uma permissão especial do governo, ajuda para receber crédito, privilégios alfandegários, etc. Além disso, no Rio de Janeiro estavam em conflito o governo de José Bonifácio, que representava os interesses dos brasileiros, principalmente intelectuais e fazendeiros, e a corte imperial, que refletia as pretensões dos portugueses, na sua maioria pessoas próximas a Pedro I, funcionários e comerciantes. O próprio imperador ocupava uma posição ambígua, aderindo ora a uma, ora a outra parte. Em 1822, quando as Cortes de Lisboa insistiam na conservação do estatuto colonial do Brasil, o Imperador apoiava-se nos patriotas brasileiros. Mas em junho de 1823, quando sofreram derrota os constitucionalistas portugueses, Dom Pedro I começou a inclinar-se para o campo oposto. Em julho José Bonifácio foi demitido, em novembro dissolvida a Assembleia Constituinte, e o ex-primeiro ministro, junto com os seus irmãos, teve que abandonar o país. Langsdorff admirava José Bonifácio como político e homem de ciência, minerólogo, e era por ele auxiliado na realização da sua tentativa de colonização germânica na Mandioca. Estes acontecimentos políticos fizeram Langsdorff adiar a sua viagem pelo interior do Brasil, sendo assim, as ligações com Nova Friburgo renderam frutos, mais precisamente filhos.”



Casa da fazenda Mandioca.



Gravura destacando o relevo fluminense.



1.2 O Casamento de Dom Pedro I com a Arquiduquesa da Áustria Leopoldina.

mantenha nas Escolas a melhor ordem, a bem do aproveitamento dos Alumnos dellas.

XX. Querendo S. A. R. que a vantagem, que se espera de tais estabelecimentos, se estenda ao maior numero possível dos seus vassallos, Permite que nas Escolas dos Corpos sejam recebidos, além dos Individuos dos mesmos Corpos, os filhos destes, e os dos habitantes do paiz, onde os mesmos Corpos estiverem aquartelados, recorrendo para este fim aos respectivos Commandantes dos Corpos; a quem S. A. R. He Servido recomendar a maior vigilancia sobre a actividade, zelo, e prestimo dos Mestres, Ajudantes, e Aspirantes das suas Escolas, e igualmente sobre a frequencia, e aproveitamento dos Alumnos.

XXI. Os sobreditos Commandantes deverão enviar cada seis mezes á Secretaria de Estado da Guerra hum Mappa do numero dos Alumnos, com separação de Militares, e Paizanos, conforme o modelo junto, e hum informação circunstanciada do prestimo, e assiduidade dos Mestres, Ajudantes, e Aspirantes, afim de se ter com o seu Serviço a attenção, que merecer o numero de bons discipulos, que as suas Escolas tiverem produzido.

Palacio do Governo, em 10 de Outubro de 1815. — D. Miguel Pereira Forjaz.

(Segue-se o modelo do Mappa, mencionado no §. 21, distribuido por idades, como de 5 a 6, de 6 a 7, de 7 a 8, &c. até os de 20 annos para acima.

LISBOA 8 de Janeiro.

EDITAL.

" Sua Magestade, tomando em consideração o requerimento, que lhe fizeram os proprietarios das fabricas de corromes, Foi Servido Ordenar por Sua Immediata Resolução de 5 de Julho do anno passado de 1816, tomada em Consulta da Real Junta do Commercio, Agricultura, Fabricas, e Navegação, que a casca de sovero e carvalho, qua destes Reinos se exportar para os paizes estrangeiros, pague por sahida no Consulado o direito de trinta por cento; a cujo fim se achão já expedidas as ordens necessarias. E para que chegue a noticia de todos se mandou affixar o presente Edital em Lisboa a 7 de Janeiro de 1817. — José Accursio das Neves. "

A L L E M A N H A.

Vienna 30 de Novembro.

O contrato de casamento da Arquiduquesa Leopoldina foi assignado anteontem, 28 de Novembro. Decidio-se que S. A. I. não partiria daqui senão no proximo mez de Abril; embarcar-se-ha em Liorne em humo não Portuguez de 80 pegas, escoltada de quatro fragatas; e o Conde de Eltz, que acaba de ter a destinação de Ministro d'Áustria na Corte do Rio de Janeiro, ha de embarcar em Trieste trez mezes antes que a illustre desposada.

NOTICIAS MARITIMAS.

ENTRADAS.

Dia 11 do corrente. — Ilha Grande; 5 dias; L. Conceição e S. Francisco de Paula, M. José Ferreira, C. ao M., assucar e arroz. — Dito; 3 dias; L. S. José Atrevido, M. Domingos Lopes da Silva, C. ao M., caffè, agoardente e arroz. — Dito; 24 dias; L. Santa Barbara, M. José Gabriel de Oliveira, C. ao M., caffè e arroz. — Dito; 4 dias; L. S. João Evangelista, M. Antonio da Costa Gualarte, C. ao M., arroz, caffè, agoardente e assucar. — Tagoabi; 20 dias; L. Senhora da Guia, M. Manoel Antonio dos Santos, C. a Antonio Gomes Barrozo, assucar e caffè. — Dito; 4 dias; L. Conceição, M. Francisco José Ferreira, C. ao M., arroz e caffè. — Dito; 2 dias; L. Senhora do Cabo, M. Ignacio Cardozo, C. a João Gomes Barrozo, caffè, milho e arroz. — Parati; 28 dias; L. Santos Martires, M. Carlos José, C. a Antonio Marques Pereira, agoardente e toucinho. — Dito; 16 dias; L. Senhora da Penha, M. Bernardo José Martins, C. a José Luiz da Mota, agoardente e

madeira. — Dito; 19 dias; L. Senhora do Carmo, M. Antonio Balibazar de Souza, C. a Antonio Martins, Cezar da Gama, agoardente, toucinho e assucar. — Dito; 7 dias; L. Santa Anna, M. Libanio Xavier Pereira, C. a Antonio Marques Pereira, agoardente e toucinho. — Ubatuba; 5 dias; C. Santa Anna, M. Mariano Ferreira, C. ao M., caffè.

Dia 12 dito. — Parati; 14 dias; L. Senhora da Lapa, M. Thomaz Rodrigues, C. a Francisco José da Cunha, agoardente e assucar. — Ilha Grande; 12 dias; L. Conceição e Bonfim, M. Joaquim José de Aguiar, C. ao M., agoardente, caffè e assucar. — Dito; 20 dias; L. Bon Jesus, M. Manoel Antonio Salzedo, C. ao M., cal, agoardente e madeira.

Dia 13 dito. — Pernambuco; 12 dias; E. Furão, M. José da Costa, C. a Domingos de Carvalho e Sá, sal e fazendas. — Dito; 9 dias; G. Orestes, M. José Ignacio da Silveira, C. a Joaquim de Souza Meireles, agoardente, cabos e fazendas. — Bahia; 13 dias; B. Pastora do

Os festejos dos faustíssimos desposórios de D. Pedro I, Príncipe Real do Reino Unido de Portugal, do Brasil e Algarves com Carolina Josefa Leopoldina, Arquiduquesa da Áustria foi registrado pela Gazeta do Rio de Janeiro. Além de touradas e cavalhadas houve um desfile de carros alegóricos de diversas corporações. No evento, o carro da América com a representação do mar e o carro do triunfo à romana foi oferecido

pelo corpo do comércio. Já o carro pertencente à corporação dos ourives representava o triunfo do Rio de Janeiro, havendo ainda os carros alegóricos dos marceneiros e de outros ofícios. Mas o que gostaríamos de destacar são os oficiais alfaiates que ofereceram um carro alegórico que figurava a entrada do Rio de Janeiro. Na frente uma concha de cor madreperla que representava a baía de Niterói e o concurso das águas de diversos rios que descem do interior e se unem com o oceano. Sobre o remate desta concha descansava a figura do Brasil, representado por um índio trajando “ao uso dos indígenas”, revestido do manto real para significar a preeminente categoria “a que a liberalidade de S.M. elevava esta vastíssima porção da América”.

“Casamentos Reais e a ideia de Suíça Brasileira.

Br Batistt

Entre os anos de 1808 e 1822, grandes acontecimentos marcaram o então, Estado do Brasil, entre aos quais, a mudança da Capital do Reino de Portugal, para a cidade do Rio de Janeiro, a transformação provocou um desenvolvimento urbano e social que levou o Rio de Janeiro a uma condição diferenciada de várias outras cidades.

As constantes modificações políticas decorrentes de guerras, negociações, tratados e outras atividades além claro das catástrofes e intemperes da natureza, a Europa por quase totalidade apresenta uma reorganização e necessidade de expansão das suas influencias globais, sendo que o isolamento do Reino Unido (Inglaterra, Escócia, Irlanda e Gales), grandes administradores dos territórios pelos quatro cantos do mundo, provoca uma revirada na península Ibérica, Grande interesse em domínio por nações como Espanha, França e Reino da Áustria.

A invasão francesa a Portugal provoca a retirada da Corte Portuguesa de seus territórios, assim como fora orientado Dom João VI embarca para o Estado do Brasil, sob escolta da “Royal Nave”, a Marinha Real Britânica, a maior e bem armada de guerra da época, diante desta Napoleão Bonaparte sucumbiu em seus propósitos, após dominar várias nações com extrema facilidade com suas bravas forças

de infantaria, porem o mar ao contrário de outros tempos era o caminho das novidades e riquezas, os acordos geravam um trato familiar, casamentos reais, herdeiros de tronos contraindo matrimonio arranjados e sucessivamente fragmentando a cada tempo as cortes europeias.

Tratando se da linhagem que vem a ser a Família Imperial do Brasil, suas descendências principiam se em Dom Pedro I, filho de VAM Dom João VI, rei de Portugal, Brasil e Algarves e Carlota Joaquina Teresa Caetana de Bourbon e Bragança Rainha Consorte do Reino Unido de Portugal, Brasil e Algarves, com Maria Leopoldina de Áustria, filha de [Francisco I da Áustria](#) e [Maria Teresa das Duas Sicílias](#).

Carolina Josefa Leopoldina Fernanda Francisca de Habsburgo-Lorena nasceu no dia 22 de janeiro de 1797 em Viena, capital do Império Austríaco. Ela foi o quinto filho de Maria Teresa com o imperador austríaco Francisco I e a quarta do sexo feminino. Existe uma pequena querela acerca da ordem do seu nome, em que alguns historiadores alegam ser Leopoldina Carolina Josefa, porem o principal fato que a remete a história com relação a Nova Friburgo é a inspiração política a estratégia de Dom João VI aproximar aos extremos as relações com a Áustria e França já que a mesma era cunhada de Napoleão o principal causador das mudanças ocorridas na Europa.

Diante dos desbravamentos de terras e intenções de povoar o distrito de “Cantagallo”, é acertado um acordo de instalação de uma colônia preferencialmente de povos germânicos, assim começa a criação da nova vila nas regiões da fazenda do Morro Queimado.” JCd 12 fevereiro de 2012.



1.3 Criação da Freguesia de São João Batista.

“D. JOÃO VI e o Decreto de 1818.

Br Batistt

Foi o termo de Cantagalo que D. João VI escolheu para abrigar a Colônia dos Suíços, local então povoado por uma pequena fração de colonos portugueses, algumas aldeias e malocas indígenas, principalmente das nações Puri e Coroados, com presença de alguns africanos livre e outros escravizados. A Fazenda Santa Cruz, no Rio de Janeiro, era igualmente cogitada, mas optou-se por Cantagalo, na vertente interior da Serra da Boa Vista. O clima provavelmente foi um fator determinante para abrigar a colônia. O Rio de Janeiro era uma cidade insalubre onde epidemias grassavam, tendo sido descrita como o “túmulo dos estrangeiros”. D. João VI possivelmente temia que instalados na Corte houvesse alto índice de mortalidade entre os suíços. Não iria arriscar um investimento de tal monta havendo o perigo de os colonos não se adaptarem, principalmente na canícula, período de intenso calor. Monsenhor Miranda, encarregado dos assuntos da colônia entendia que os suíços deveriam ficar perto da Corte para gozar da proteção do rei e recorrer com facilidade às autoridades competentes. Como o agente suíço Sebastian Nicolau Gachet apresenta a futura colônia? Ressalta uma similaridade geográfica entre a Suíça e a futura Nova Friburgo. Eram ao partir mais de dois mil, porém devido aos óbitos somente 1.631 suíços chegaram ao Brasil.

O Alvará de 3 de janeiro de 1820 cria a “Villa de São João Batista de Nova Friburgo”, uma das poucas vilas que até então existiam no Brasil. Segundo o tratado D. João VI solicita cem famílias. Gachet para admitir maior número de pessoas criou o conceito de família artificial, que se compõe de 16 a 18 indivíduos ou de três ou quatro famílias de tamanho médio. Esta família artificial cultivará em comum o mesmo lote de terra. O quinhão de terras que coube as famílias artificiais tinha 300x750 braças, ou seja, 660 metros de frente e fundos por 1.650 metros nas laterais, com área de 108 hectares, ou seja, 1.089.000 metros quadrados. As dimensões territoriais das vilas em destaque representavam praticamente um quarto da Província do Rio de Janeiro, com águas cristalinas, os rios caudalosos, as matas ricas em madeiras entre outras.

A apresentação de Gachet aos suíços e a recepção dos mesmos pela corte no Rio de Janeiro divergiam a realidade, o Decreto condicionava regras, obrigações e demais acertos, porém os meios ficaram bem a desejar, as custas tornaram altas e os problemas emergiam a cada passo, a colônia foi aos trancos e barrancos tomando formato.

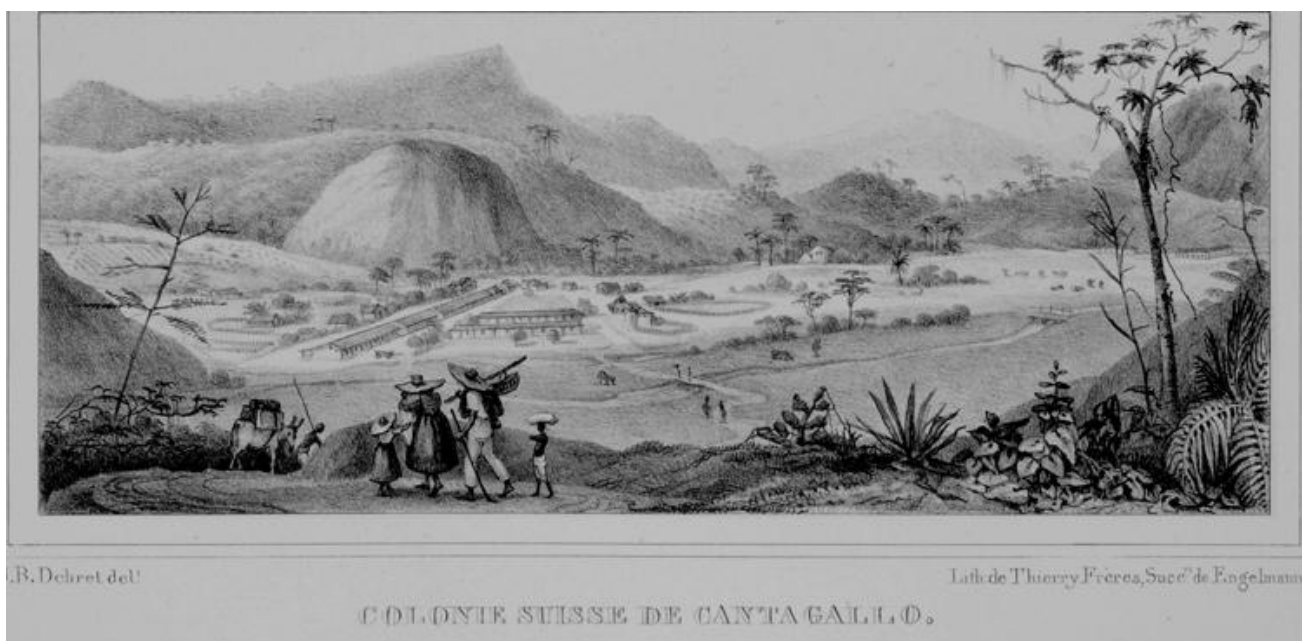
As datas de terras sorteadas não atenderam às expectativas dos colonos suíços por serem na sua maioria impróprias para a atividade agrícola. Algumas famílias receberam terreno tão pedregoso que nem para uma horta era cultivável. Isto acarretou uma diáspora para outras regiões de Cantagalo, localidades que depois se tornariam freguesias de Nova Friburgo, a exemplo de São José do Ribeirão, no prolongamento das terras coloniais, no alto Macaé, alto Paquequer e margens do Piabanha.”

Paris 24 de Julho.

Huma Colonia de 1300 *Swissos*, pela maior parte do Cantão de *Friburgo*, chegou a 17 deste mez a *Kehl*. Continuarão a descer o *Rheno* em varias embarcações para o *Brazil*. Esperão-se brevemente os de *Berne*.

Na Galera *Hamburguesa*, *Urania*, chegada de *Rotherdam* no dia 30 de Novembro com 76 dias de viagem, vierão mais 437 *Swissos*,

**destinados a agricultar o excellento terreno da
Nova Friburgo, segundo as Sabias Providencias,
que Sua Magestade Houve por bem dar para
augmento da população e riqueza deste abun-
dantissimo Continente.**



“

Os projetos de expansão dos domínios portugueses e a afirmação do território brasileiro, levaram Dom João VI, a distribuição incessante de sesmarias por todas as regiões conhecidas no Estado do Brasil. Nova Friburgo é um caso único. Surge a princípio da ideia sugerida pela então, Princesa Leopoldina, em criar vilas industriais ao redor da capital do reino, esse tipo de empreendimento já estava sendo realizado na Europa, porem fora interrompido pelas guerras napoleônicas e duas jovens terras começavam a despontar nas Américas, Estados Unidos e Brasil.

Os primeiros imigrantes europeus embarcaram para a América do Norte. Mas os padrões de exigências da Nação Norte Americana já independente frearam o processo de imigração, deixando como segunda opção, o jovem Brasil, ainda submetido ao Reino de Portugal.

Anteriormente entre 1813 e 1814, Dom João VI, cria algumas vilas para

distribuição das terras e sua ocupação com administração regionalizada.

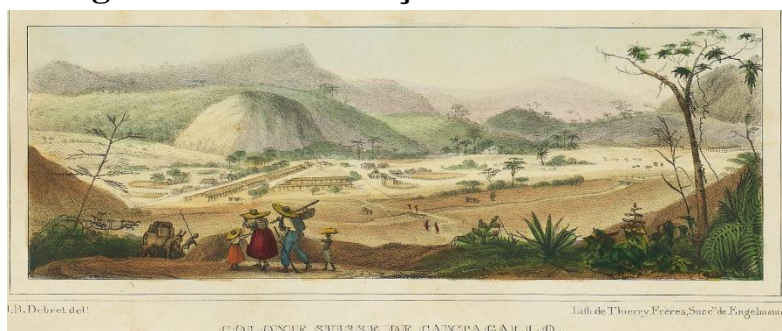
“As duas vilas da Serra Fluminense.

Br Batistt

Qual era o projeto para a Vila de São Pedro de Cantagallo? Porque Nova Friburgo surgiu dentro deste projeto? A interdição dos Sertões do Macacu não impediu a exploração do ouro de aluvião na região. Assim Manoel Henriques, conhecido como Mão de Luva, originário de Minas Gerais, atravessa a divisa entre as duas capitanias com os irmãos, camaradas, escravizados e a família. Provavelmente utilizando os caminhos indígenas já existentes. Presos pela garimpagem clandestina, após patrulhas realizadas, o vice-rei ocupa as Novas Minas de Cantagallo e dá início ao povoamento da região com a distribuição de datas de terras minerais. Em 09 de março 1814, Dom João VI transforma as Novas Minas na Vila de São Pedro de Cantagallo. Seis anos depois o Rei desmembra uma parte do território de Cantagalo e baixa o decreto de 3 de janeiro de 1820, criando a Vila de Nova Friburgo. Vilas com freguesias e capelas bem destacadas. Tudo indica que Dom João VI pretendia colocar os colonos suíços na vertente da Serra Boa Vista pela salubridade de seu clima. Igualmente próximo de Cantagalo que já despontava como um grande produtor de café, transportado em lombo de mulas pelos tropeiros.

A partir deste artigo, começaremos a descrever os destaques na História desta região. Os meios e manobras políticas, administrativas, cotidianos, pluralidades, culturas, territórios, entre outros temas. Ressaltando que a História é viva e com descobertas de fatos, documentos, pesquisas seja de natureza arqueológica, empírica ou outros métodos, vamos tentar alinhar um melhor entendimento. Expor as localidades com suas peculiaridades e algumas personalidades, ao longo das primeiras décadas de 1800, as atuais.

Essa gravura de Jean-Baptiste Debret representa bem o início da colônia e suas significativas mudanças.”



Ao longo de pesquisas, não foram encontrados qualquer vestígio ou registro de descoberta de ouro ou outro tipo de metal precioso que gerasse um princípio de mineração na região que abrangeu as “Minas de Cantagallo”, apenas são encontrados relatos de Capitães sobre prisões de bandoleiros que descumpriam as ordens da corte pela interdição do território. Mesmo com a corrida do ouro nas Minas Gerais, o contrabando provavelmente era as únicas fontes de metais preciosos.

“A busca pelas riquezas nas terras fluminenses.

Br Batistt

A ocupação da região serrana fluminense tem início ainda no período colonial, em razão do grande interesse exploratório do ouro de aluvião nos Rios Grande e Negro e córregos da região. O pesquisador Clélio Erthal possui um extraordinário trabalho sobre a ocupação dos sertões do Macacu, notadamente sobre as articulações políticas que criam um misterioso e controverso cenário histórico, por conseguinte muito interessante e estimulador para outras pesquisas. A Coroa Portuguesa, atendendo as solicitações do vice-rei da colônia Luiz de Vasconcellos e Souza, põe fim às desordens praticadas por contrabandistas do garimpo clandestino do ouro de aluvião. Imediatamente são destacados para os Sertões do Leste que foi descrito no mapa cartográfico como “Certão Ocupado por Índios Bravos”, o Regimento de Dragões de Vila Rica e tropas auxiliares de Minas Gerais. Às tropas fluminenses competia patrulhar a serra Boa da Vista e o litoral, impedindo a evasão dos garimpeiros contrabandistas ante o avanço da polícia mineira. Foi realizada a prisão dos bandoleiros que tinha a liderança de Manoel Henriques, conhecido como Mão de Luva e Luva do Xopotó. Nascido na Freguesia de Santo Antônio de Ouro Branco, Bispado de Mariana, em Minas Gerais, tinha aproximadamente 35 anos quando se embrenhou nos Sertões do Macacu com seus três irmãos, esposa, filhos, escravos e vários companheiros para garimpagem clandestina. Mão de Luva extraiu o ouro de aluvião durante vinte anos, até a década de oitenta do século XVIII. Após a sua prisão foi autorizado o início da mineração sob a direção de um Superintendente do Ouro, com o consequente povoamento daqueles sertões.

Diversas pesquisas tentam apontar como os exploradores locais chegaram a região, das hipóteses e algumas teses levantadas, apontam para uma vertente de participação dos indígenas, visto que eram os grandes conhecedores da região, o longo período que a Coroa Portuguesa destacou a região como reserva entre 1563 e 1618, até as providências de 1767, já eram de conhecimento de alguns mercenários a presença de minerais preciosos nos leitos dos rios, a quantidade porem não eram

as promissoras, os rios serranos ficavam a mercê de muitas quedas, fator que escoava facilmente os minerais entre as areias e restos de vegetais.” JCD edição 169
19 março de 2021



1.4 A cooptação e a chegada dos Centro Europeus chamados de Suíços.

“A chegada de suíços no Morro Queimado.”

Br Batistt

“O Vale do Macacu desde meados do século XVI, já apresentava ocupação de colonizadores e da Companhia de Jesus, as serras ainda estavam por serem incluídas nestas possibilidades, as aldeias de indígenas, principalmente da Nação Puri e Coroados prevaleciam.

A constante emigração de europeus para América toma destaque nos primeiros balzaquianos do século XIX, a contratação de Sebastian Gachet resulta na partida de mais de mil e seiscentos suíços do “Canton de Fribourg”, em partes da comuna de Fribourg criada e 1157, por Bertoldo IV de Zähringen, possuía muita interferência das forças francesas apesar de estar sempre associado ao Império Austro-húngaro.

No dia 04 de novembro de 1819, é comunicado as autoridades portuárias do Rio de Janeiro a chegada da “Galera Hamburgueza Daphne”, com os suíços provenientes do porto de “Rotherdam”, após 47 dias de viagem, incluindo 08 dias de medidas sanitárias ainda em mar, com 197 passageiros, no mesmo dia chegaram ao porto a bordo da “Galera Franceza Contancia” 26 suíços espontaneamente, vindo de “Have de Grace”.

“Com todas providências adotadas segundo os noticiários da Corte, encaminhados para um alojamento de campanha, ficara a aguardar demais acertos para tomarem seus destinos, visto que 27 léguas entre o Rio de Janeiro e a Fazenda Morro Queimado, eram apenas 40 por cento possível ser percorrido por meios navegáveis os demais trajetos em parte percorrido sob condições normais, porem o percurso com maior desgaste eram os trechos compreendidos entre serras úmidas e pedregosas.

Destacam se nesta epopeia as chalupas: espécie de embarcação própria para rios com áreas navegáveis estreitas, as tropas de mula, fundamental para trilhas com topografia íngreme e a mão de obra dos africanos escravizados.

A primeira leva de colonos chega segundo consta em 15 de novembro de 1819, após tomarem o caminho que ladeava a Pedra da Caledônia, no vale do Rio Bengalas, local ao tempo batizado com alcunha de “Village du Aut”, Vila do Alto, as demais aglomerações de instalações foram a planície a leste do Rio Bengalas e a “Village du Bas”, Vila de Baixo.

A sobrevivência da colônia deve se em grande parte a mão de obra africana e a resistência de alguns suíços que aprimoraram suas técnicas as condições locais, alguns personagens destacam se pelo o coletivismo, sem dúvidas fez a grande diferença.

Os periódicos internacionais, principalmente os de Londres e Paris, destacam as reclamações da degradante situação que relatam os suíços estarem passando na nova colônia, fatores já de descontentamento nos princípios da viagem que os trouxeram ao tão sonhado e prometido reino de prosperidade, a apresentação de Sebastian Gachet não foram tão precisa e honrosa como se esperava, as condições da viagem mostraram se insalubres e penosa.

A organização e as intervenções realizadas por alguns membros desta nova sociedade formada aos ferros e fogos da dura vida que se expuseram, tornaram a Nova Friburgo uma cidade de guerreiros armados de vontade de viver.”

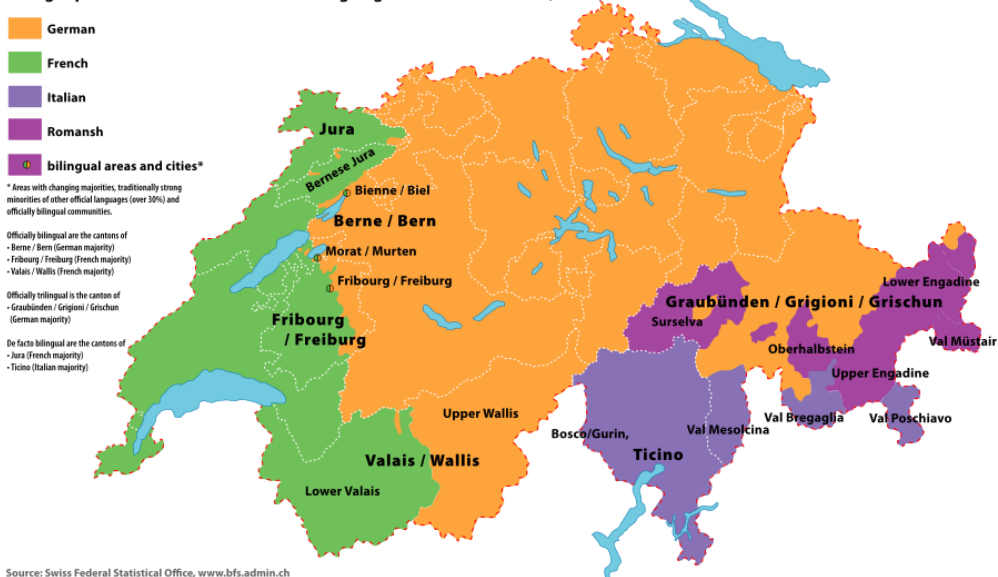
A handwritten table with columns for names, ages, and dates of arrival. The text is in French and German. The table lists several individuals, including Jean Claude Marchon, Marie Chavanas, Antoine Marchon, Elisabeth Bencour, Jacques Ragi, Joseph Lutermeier, and Jean Vignes. The dates of arrival are listed as 19. 2. 96, 19. 2. 96, 19. 2. 96, 19. 2. 96, 19. 2. 96, 19. 2. 96, and 19. 2. 96.

Nommes	Idades	Naveiros em qui viciam por subdu	Dia em q reuberai o p. subdu	Observações
111 St. Jean Claude Marchon	25	Daphne	19. 2. 96	1819
M. Chavanas sa Femme	30	C	C	
Antoine Marchon	25	C	C	
Elisabeth Bencour	17	C	19. 2. 96	1819
Jacques Ragi	29	C	19. 2. 96	1819
Joseph Lutermeier	30	C	C	
Jean Vignes	25	C	C	

De fato que a região escolhida para a proposta de imigração, o Canton Fribourg, contribuiu com um número expressivo de futuros colonos, mas porem cabe ressaltar que a proposta estendeu se pôr todo centro da Europa, principalmente pela região do idioma austríaco, o “alemão”. Sob o protetorado do ainda influente Império Sacro-Romano-Germânico, o Império Austro-húngaro, era os governantes e protetores dos principados e pequenos reinos aos redores, entre esses o da Confederação Helvética.



Geographical distribution of the languages of Switzerland (2000)



“As primeiras estradas de Nova Friburgo.

Br Batistt

Após a publicação, “Dito de 9 de março de 1814; Da criação da Villa de São Pedro de Cantagallo, e dos offícios respectivos, no Arraial de Cantagallo.”(1814, ed0034, GRJ), no Periódico da Imprensa Régia, empreita se sob o território da Fazenda do Morro Queimado uma intensa formulação de vias, as então “trilhas de mula”, ganham uma figuração de vias carroçáveis, porem muitas cargas e animais são perdidos em constantes acidentes nos precipícios existentes, fato que leva a planejamentos de novos caminhos.

Nas pretensões Reais já existiam grandes interesses na região, não só pelos boatos da existência de reservas de ouro e outros metais mas também em suas condições climáticas e de grandes reservas aquíferas, estes propósitos visavam a construção de um palácio de verão, a temperatura amena e a qualidade das aguas adequadas à Corte.

A primeira conhecida é tomada como caminho da Guanabara à Serra dos Canudos, tendo a primeira bifurcação dividia se em Caminho do Rio Grande a qual seguia até o Vale do Rio Negro e Macuco, a outra Caminho do Caledônia, assim descrita por Antônio José de Paiva Guedes Andrade, a segunda porém mais importante e com possíveis ligações mais próximas passa a ser o Caminho Novo para a freguesia do Santíssimo Sacramento, com ramificações destacadas, entre as quais, uma na localidade conhecida como Varginha, ligava os vales dos Rios Bengalas, Ribeirão de São José e Rio Macaé, bem movimentada a época, por onde chegavam se as cargas dos litorais, dos sertões, das minas, das matas, o centro geodésico da província.

Definindo assim as estradas que ligavam os povoados mais significativos, o Caminho Novo passava por regiões de vales possibilitando melhores condições de estadias e consequentemente

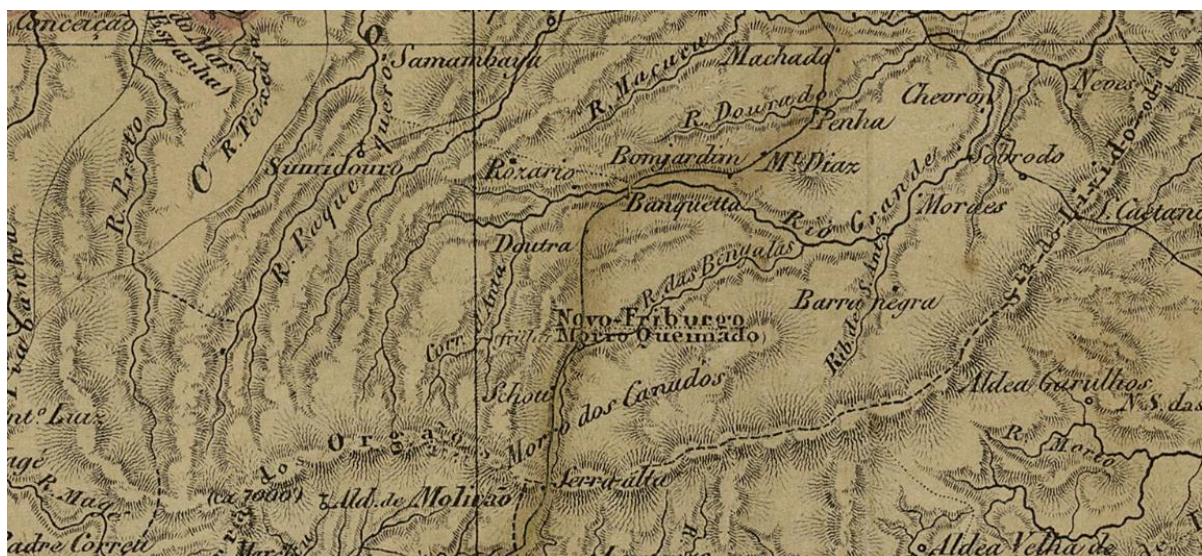
instalações dos vilarejos, seguiam em partes os leitos dos rios e ribeirões, em algumas partes aguçavam aos interesses pelas trilhas já existentes utilizadas pelos indígenas Puri e Coroados, estes aos quais circulavam por todo território Serrano Fluminense, destacando-se as aldeias ao longo do Ribeirão de São Jose, Córrego Dantas, Rio Paquequer, Rio Grande, Rio Macuco, Rio Negro e Rio Preto.

Ao desenvolvimento provocado pela iniciação da colônia de Nova Friburgo a movimentação nas vias tem um crescimento extraordinário, comercio de produtos como sal, tubérculos, madeiras, açúcar, frutos entre outros, ligando as regiões das Terras Frias, Morro Queimado, São José do Ribeirão, Santa Anna, Aldeia Velha, Pedra do Frade, Aldeia Ipuca, Córrego Dantas entre outros.

Passa se a objetivo de grandes empreitas por portugueses e estrangeiros, visto que, diversas especialidades chegam as serras, ferreiros, oleiros, marceneiros, cabouqueiros, marreteiros, carroceiros, moleiro, lavradores, etc.

Com a chegada dos suíços e germânicos a região, as técnicas de feitorias de caminhos, pontilhões e contenções de encostas, novas passagens foram abertas entre as existentes, uma nova e promissora seção de caminhos tornou se o principal desenvolvimento de lavouras regional.”

JCd 2021





“Os limites de Friburgo na serra mar.

Br Batistt

”12ª sessão ordinária, em 16 de outubro de 1896. (fls.140) Presidência do sr. Carlos Engert. Presentes os vereadores Ernesto Brasilio, Queiroz, Marchon e Vieira. Havendo número legal, abriu-se a sessão O sr. Eugenio Pinto comunicou que pelo seu estado de saúde não podia acompanhar o sr. Carlos Marchon para entender-se com as Câmaras de Macaé e Barra de São João para tratar de limites. Fo nomeado o sr. Joaquim Correia para substituí-lo. Pareceres: Discutiu-se o pedido para o fechamento das barbearias nos domingos e dias santificados.” CMNF 1896.

Em pouco mais de um século, Nova Friburgo por pouco, não possuiu uma área de praia, bem comum aos friburguenses na atualidade. Tratasse da região ocupada em tempos remotos, por populações da

idade antiga, chamados de Iriri. Esta região em meados dos anos 1500, provavelmente já era definida por territórios Tupi, Tupinambás e dos aterrorizantes Tapuias, diversas aldeias existiram ao entorno, dentre as maiores a de “Ipuca”, onde hoje localiza se Casimiro de Abreu. Ao certo está localidade pertencia a Vila de Macaé, criada em 1813, porem suas ligações eram mais frequentes com a sede da Vila de Nova Friburgo, instalada em 1820. Seus limites, a partir da Pedra Riscada, estendiam se a oito léguas do mar, isto significa que, com a baixa produção ocorrida em relação ao açúcar e a ascensão do café, por pouco o território da freguesia de Barra de São João, onde inclui se o povoado do Rio das Ostras, passou a fazer parte da Vila de Nova Friburgo. A rivalidade de alguns fazendeiros, impediram que fossem concretizados os tramites, alegando que as vilas não possuíam estruturas administrativas necessárias.

De certo que entre estas vilas e alguns curatos, citando exemplos de Conceição de Macabu e São Francisco de Paula, dentre outros mais, indiretamente por um longo período estiveram arraigados a toda administração decorrente da Vila de Nova Friburgo. As maiores movimentações comerciais interioranas, destacaram se entre estas áreas, ao ponto que muitos colonos suíços e alemães, migraram com suas técnicas e famílias para produzirem diversas modalidades de lavouras, destacando se em grande parte, a cafeeira.

No século vinte com as melhorias de traçados e aberturas dos caminhos novos, a antiga “Rota do Sal”, que atravessava a Serra das Bananeiras”, Aldeia Velha, Aldeia Ipuca, parte de Capivari, com destino as salineiras de Cabo Frio, agora estende se por uma rodovia, por sinal ainda bem estreita e com curvas muito acentuadas, pelas margens do Rio Macaé. Suas linhas territoriais ainda confundem grande parte dos técnicos em cartografia, até mesmo os próprios dados históricos. Os municípios de Nova Friburgo, Casimiro de Abreu e Macaé, interseção entre as curvas da Rodovia RJ142, que o projeto inicial seria a famosa BR120.

Um detalhe significativo e muito importante, trata se do nascimento de Casimiro de Abreu em Nova Friburgo, e por demais tanto sua vida registrada em suas atividades educacionais na Vila. Outro fator muito importante decorre da administração eclesiástica, onde a guarda da fé católica do Vicariato Litoral, demanda da Diocese de Nossa Senhora da Conceição. JCd edição 204 19 de novembro de 2021

<https://www.youtube.com/watch?v=BiQRWJR46qE>

O clima de todo aquelle terreno parece-se muito com a Primavera e Estio da Suissa. Cae ali neve todos os Invernos; e nas outras Estações quasi nada ha d'aquelles insectos, que mais para baixo junto á Villa de *Cantagallo* atormentão a especie humana, e perseguem particularmente os gados, aos quaes fazem chagas quasi incuraveis. Parece que a temperatura do *Morro Queimado* se-dilata ao longo dos Rios *Macabou*, *Macaé*, e *Juibé*, até algumas léguas antes d'elles se-ajuntarem ao *Lago Feio*, em cujo intervallo ha terrenos de que se-póde dispôr.



“As terras em Nova Friburgo.

Br Batistt

Como já destacado em vários artigos, publicados e outros que ainda serão. Nova Friburgo não era simplesmente uma pequena vilazinha, pacata e serena. Compreendia um vasto território, não politicamente representado a altura mas significativamente, povoado. Já há de

imaginar se a Fazenda do Conego Antônio Almeida, estendia se das Duas Pedras a Serra do Subaio.

Mesmo sem ter tomado posse de terras, leilões eram realizados com intuito de arrematarem valores, não se tem as destinações diversas, não tão diferentes aos tempos. “um conto, seiscentos e sessenta e um mil, setecentos e sessenta e seis réis pertencentes dela às repartições diferentes parcelas sendo Leilões dos colonos que faleceram desde a saída da Suíça e sua chegada a este Estabelecimento”. CMNF 1821

No entanto por diversas tentativas o Vigário da Vila de São João Batista de Nova Friburgo, Jacob Joye, recenseava o que obtinha dos fiéis, informantes das regiões, destacando que toda vila estava estendida aos mais difíceis pontos. Locais como: Nossa Senhora da Aparecida(Sapucaia), Nossa Senhora do Paquequer(Sumidouro), São José do Rio Preto, Nossa Senhora da Sebastiana(Teresópolis), São José da Boa Morte(Guapiaçu), Nossa Senhora da Conceição do Macabu, Aldeia Ipuca, dentre outras. Estas distantes a mais de 10 léguas da sede da Vila. Os dados coletados nunca eram prognósticos.

“O terreno de Nova Friburgo, situado nas abas da Serra dos Órgãos com a extensão de 8 léguas de norte a sul e 15 de este a oeste, tendo a seu cargo três estradas gerais que atravessam a referida serra com a denominação de Serra da Boavista, Subaio e Sucavão, tão necessárias como indispensáveis à comunicação e transporte dos produtos da agricultura dos termos de Cantagalo, Paraíba e mesmo de Minas com a Corte, pelas principais partes denominadas Caixas, Subaio e Magé, além de inúmeros caminhos atravessadores da comunicação e transporte das lavouras dos distritos, entrelaçadas de diferentes rios caudalosos como sejam o rio Grande, Santo Antônio, Bengalas, rio Preto, Sebastiana, Valério, Registro e outros de menor tamanho e dependentes de grandes pontes ; estas estradas pela serra referida que sempre se acham no mais deplorável estado e só por falta de outras são transitadas, a vila desprovida de igreja Matriz, servindo-se de uma indecente e arruinada varanda do Chateau para a celebração do culto divino, quando pelo Art. 12 das Condições da Colônia Suíça, aprovado pelo decreto de 16 de maio de 1818, tomou o Governo a seu cargo as despesas de a edificar e paramentar a capela mor da Igreja e provê-la igualmente de todo o necessário; teria contudo a Câmara Municipal do

referido termo minorado a sua cruz que sobre ela pesa, se acaso lhe assistissem meios primários, porém na devida esperança de que pela lei do orçamento do presente ano financeiro se lhe contribua com a quota relativa às obras mais necessárias como o município faz o seu orçamento pela forma e maneira abaixo:” CMNF 1833

Desprezavam as informações, desmerecendo a região mas tomando bases legislativas para o tema.

De certo é que a população local estimada já deveria superar os dez mil habitantes. Tão pouco que as informações subjetivas já demonstravam o número de brancos superior a quatro mil.

A expansão da lavoura mostrava se uma aventura. No entanto algumas famílias preservam as tradições do passado, não por vontade mas por condições, ainda não modificadas. Mesmo na era da internet, ainda existem lavradores com técnicas rudimentares de produção de alimentos.” JCd edição 216 11 de fevereiro de 2022

SESSÃO EM 13 DE JULHO DE 1829

os prejuizos que tem resultado aos lavradores daquelle districto em virtude da suspensão das sesmarias, o que tem dado lugar a serem perturbados os seus estabelecimentos por novos lavradores e colonos, mas tambem noticia entre elles espalhada de que se pretende restringir a concessão de cada sesmaria a um quarto de legua, terreno, que não é sufficiente ás lavouras de qualquer fazendeiro em um paiz tão montanhoso como o de Nova Friburgo.

« A commissão é de parecer, achando-se suspensas as concessões de sesmarias e devendo regular-se este objecto por uma lei geral a todo o imperio, a representação da camara deve ficar

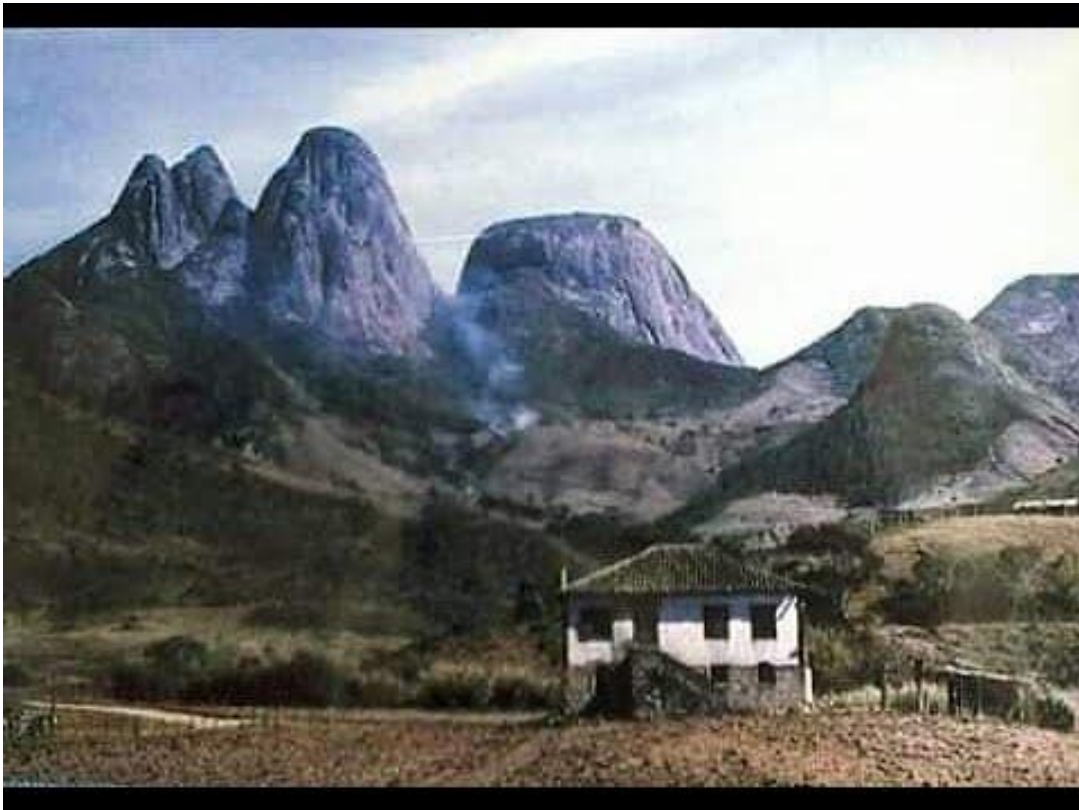
adiada até que se discuta essa lei, e que nessa ocasião se tome em consideração a ultima parte da representação relativa á extensão do terreno que deve comprehender cada sesmaria.

« Paço da camara dos deputados, 9 de Setembro de 1828 —*P. Souza.*—*João Bráulio Muniz.*—*Augusto Xavier de Carvalho.*—*Custodio José Dias.*—*Manoel Antonio Galvão.* »—Ficou adiado por opposição.

Arquivo Geral do Império do Brasil.



Vista do Caledônia, parte de Nova Friburgo.



2.1 Os números coloniais.



Província do Rio de Janeiro 1730

DIARIO DO RIO DE JANEIRO.

NUMERO 21. SABBADO 25 DE FEVEREIRO DO ANNO DE 1832.

Rio de Janeiro, na Typographia do Diario, 1832.

DECLARAÇÕES.

O abaixo assignado, Delegado do 3.º Districto da Freguesia do Sacramento, encarregado do julgamento das causas de infração de Posturas da Camara Municipal, faz publico, que no dia Quarta feira 29 do corrente principia a audiencia ás 9 horas do dia, e as sessões continuarão todas as semanas ao mesmo dia e hora, na casa de sua residencia, na rua d'Alfandega ao pé do Oratorio de pedra n. 385, e despachará todos os dias até as 8 horas da manhã, e de tarde das 4 por diante. Rio de Janeiro 25 de Fevereiro de 1832.
José Corrêa Vasques da Fonseca.

Avisa-se ás pessoas que pertenderem lançar no fornecimento de capins para os cavallos que hão de servir no Corpo de Guardas Municipaes Permanentes; hajão de comparecer ás 10 horas do dia 27 do corrente, no Quartel dos Barbones, para á vista da medida, e condições fixarem seus lances. Quartel dos Barbones 24 de Fevereiro de 1832.
Francisco Theobaldo Sanches Brandão, Tenente Coronel Commandante Geral do mesmo Corpo.

Domingo 26 do corrente, ao meio dia, e no lugar do costume, haverá reunião em assembléa geral dos membros effectivos da Sociedade de Instrução Elementar. Salla das Sessões em 24 de Fevereiro de 1832, 2.º da Regeneração.
O Secretario, F. C. Valdetaro.

O Secretario da Academia Medico-Chirurgica, abaixo assignado, faz publico, que no dia 1.º de Março abrem se as Matriculas na dita Academia: os que tiverem de frequentar o 1.º anno deverão apresentar attestado de saberem adusir a lingua Francesa. Rio de Janeiro 22 de Fevereiro de 1832.
Luiz Carlos da Fonseca.

OBRAS PUBLICADAS.

Hoje sabe o n. 143 da Malagueta, contem interessantes artigos, sobre a Portaria do Ministro do Imperio de 11 do corrente, o caso acontecido com o Sr. Capitão Polidoro na Praça da Consolidação, &c. Vende-se e subscree-se na Typographia de R Ogier, rua da Cadorna n. 142, e nas lojas do costume. Sahio á luz o n. 3 do Luziêr Flu-

minense, contem materias muito interessantes; vende-se nas lojas do costume.

Hoje sabe á luz o 3.º n. do Republicano Federal, dous mui interessantes artigos; e ao mesmo tempo se faz saber que existe publicado o 2.º n. desde Sabbado passado, que contem mui interessantes artigos, entre os quaes a analyse á proclamação do Governo e outro contendo reflexões dirigidas aos adoptivos. Vendem-se tambem, e accção-se assignaturas na Cidade Nova rua de S. Pedro casa n. 50.

VERBAS.

1 Vende-se huma fenda eita no Districto da Villa de Nova Friburgo, em Cantagallo, denominada Barra Alegre, contendo duas Semnarias de maia legoa em quadra cada humas, unidas, medeas, e demarcadas, com grandes cacaes de vivenda, assebradas, d'us pryoos, senzalas novas, engenho de socar café, moimho de moer milho, tudo com agua em abundancia, Oratorio para Missa, tenda de Ferraria, grandes plantações de mantimentos, como milho, feijão, mandioca, cana, &c.; tem grandes cafezais já dando, e outros plantados de novo, e diferentes outras plantas: fructas indigenas, e exoticas: tem 85 escravos, o vende-se com ell's, ou sem ell's; tem tambem tropa de condução, criação de gado vacum, e ovelhum: ha grã de estabelecimento para interesse por ter muitos pastos, e somente se vende por seu proprietario quer pagar a seus Credores; quem a pertender pôde ir vê-la, e procurar o ajuste na rua Direita n. 150 2.º andar.

2 Vendem-se os escravos seguintes: 4 mocambas de agradaveis figuras que cosem bem, engomão, lavão, cozinhão, e humas he perfeita costureira, corta vestidos, cozinha de forno, faz doces, &c.; 10 moleques, duas pretas quitadeiras, hum official de Barbeiro, varias pretas de todo serviço, e duas negrinhas; na rua das Viollas n. 232.

3 Vende-se humas bonita mocamba, que terá de idade 16 annos, sabe lavar, engomar, cozinhar e coser de baixo de alinhuvo; juntamente hum moleque bom cayador, e sem vicios; e dous espelhos ovados de diminuir; quem pertender qualquer destas cousas vá á rua dos Invalidos n. 32. Na mesma casa engoma se, cose-se, e marca-se por preço commodo.

4 No Campo da Honra loja de Barbeiro n. 5, junto á casa do falecido Paulo Fernandes, vendem-se bixas

de tirar sangue por commodo preço, e tambem se vão applicar. Na mesma loja ha hum perito sangrador.

5 Quem quiser comprar hum corriame novo, completo, de Soldado da Guarda Nacional, sendo patrona, cinturão, e bainha de baioneta, tudo encucado de novo, e pelo commodo preço de 6\$000 rs.; quem o pertender dirija-se á rua da Quitanda n. 146.

6 Vende-se hum escravo, por nome Sebastião, nação Moçamb que, official de Caboquero, e encubader, que terá de idade 20 annos, de boa figura, e bastante reforço do; quem o pertender dirija-se ao Arsenal da Marinha á Officina de Caboqueros, para o vêr, e á travessa da Pedreira n. 11 para tratar com seu dono.

7 Vende-se humas preta, que coziha, cose, lava, engoma e faz todo serviço de casa; quem a pertender dirija-se á rua de S. Pedro da Cidade Nova n. 50.

8 Vende-se humas casa de sobrado, na rua de S. Leopoldo por acabar, com 3 janellas de frente, cozeira, porta separada, e muitos commodos; quem pertender a comprar poderá dirigir-se á mesma que achará com quem ajustar.

9 Quem quiser comprar duas casas de negocio, sitas na rua de Vallongo, numeros 23, e 27, humas com botequim e outra com bilhar; pôde dirigir-se ás mesmas, na certeza que ha concepção do proprietario para se fazer a venda da posse das chaves, e dos utensilios das mesmas.

10 Vende-se hum sitio com casa de telha, cozinha, forno, roda, e todos os mais utensilios de fazer farinha; tem bastantes plantações de café, e muitas laranjeiras, campo cercado de limoeiros e de espinho; em terras forreiras aos herdeiros de Salvador Marianno, aos quaes paga de arrendamento 6\$400 rs. por anno; he no lugar chamado Pendotiba, distante da Praia Grande legoa e meia; quem o pertender dirija-se á casa do Capitão Felis Francisco Jordão de Vargas, na Praia Grande, ao pé da ladeira da Conceição, que elle o mandará mostrar.

11 Na rua do Rosario n. 210, ha para vender carne secca muito boa a 2\$720 a arroba, dita de segunda sorte a 1\$800, graixa do Rio Grande a 3\$840, açúcar branco a 2\$400, alhos sendo em porção cada humas reitea a 60 rs., arroz em sacos a 6\$400 cada hum, e diversos outros generos, que tambem se vendem por modicos preços.



Com a demarcação dos Números Coloniais em 1819, é oficializado a Freguesia de São João Batista na Geografia das Serras dos Canudos. Declarada como união de quatro fazendas São José do Ribeirão, Morro Queimado, estas destinadas a expansão, São João e Santo Antônio estas demarcadas e divididas em sessenta lotes a primeira numerada de 1 a 60 e em sessenta lotes a segunda numerada de 61 a 120.

As demais ao redor Fazenda Córrego de Antas, São Francisco, Nossa senhora do Rosário, Nossa Senhora da Conceição, Santa Anna e Nossa Senhora da Aparecida, ficaram as reservas da corte.

“Macaé de Cima o caminho das águas.

Br Batistt

Entre os anos de 1995 e 1999, fui convidado a participar de algumas expedições para dar um assessoramento a um grupo de trabalho, organizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), em virtude da dificuldade de acesso a determinadas localidades de

Nova Friburgo. Uma dessas expedições seguia pelo caminho de ligação entre Debossan e a região das nascentes dos rios Macaé, das Flores e Bonito. A estrada denominada de Macaé de Cima iniciava na RJ 116, próximo ao hotel Garlipp. De acordo com Antônio José Marchon consta que seus avós utilizavam esta trilha para visitar os parentes e amigos das famílias Marchon, Ecard, Thurler e Sanglard. Tudo indica ser um caminho desbravado por indígenas da Aldeia Velha e provavelmente das etnias Tupinambá, Mataruna, atraídos pelas cabeceiras do rio Macaé de Cima levavam ao paraíso das águas claras. As límpidas nascentes do Rio Macaé não eram facilmente acessadas. A subida da Serra da Boa Vista era uma picada estreita aberta pelos indígenas e que seria utilizada até o primeiro quartel de 1830 pelos primeiros habitantes e transeuntes para ter acesso a Nova Friburgo. A existência de animais como onças e jaguatiricas faziam as honras da mata.

No ano de 1820 as famílias Marchon e Sanglard receberam datas de terras em locais inóspitos e de relevos elevados. Os chamados “Números Coloniais” que receberam eram impróprios para o cultivo. Neste caso poderiam substituir sua gleba por outra mas tão logo tiveram autorização para se expandirem além do núcleo colonial assim o fizeram. Os Sanglard com habilidades destinadas a caça se embrenham nestas trilhas e encontram um vale propício ao cultivo, o vale do Rio das Flores. Por outro lado a família Marchon toma posse de glebas de terras no vale do Rio Macaé. Assim vão sendo povoados os lugarejos às margens dos rios Macaé e Das Flores. Nas atualizações cartográficas realizadas por volta de 1996 fora realizado um mapeamento inserindo diversas trilhas e novas estradas que facilitaram o conhecimento cartográfico até a chegada do inovador Google Maps.

Mathieu Sanglard e Antonie Marchon, desbravadores do Vale do Macaé, deixaram o aprendizado de que nem tudo está perdido, olhar em frente, seguir suas intuições, por um futuro melhor.

Divisão dos lotes de terras a serem ocupadas pelas famílias de colonos 1820.”

2.2 A diáspora.

A diáspora que suscita na tão questionada na história, foi nada mais que a saída das dependências dos números coloniais, para os lotes vizinhos, provocando uma experiência de desenvolvimento além dos limites pré-estabelecidos pelo tutor dos estrangeiros.

Capítulo III: A inclusão de mais germânicos ao contingente populacional da vila de Nova Friburgo.

As razões que levaram a introdução de novos habitantes

“Friburgo sucesso alcançado.

Br Batistt

Durante seus dois séculos de nomeado como Nova Friburgo, o território centro serrano da Província do Rio de Janeiro, pouco se teve escrito sobre sua trajetória histórica.

Uma seleta e mínima estória de “mundo das maravilhas românticas”. O local de grandes acontecimentos, onde foram envolvidos vários povos com diferentes pensamentos e culturas.

Indígenas Puri, que perseguidos pelos clãs maiores aportaram nas terras serranas. Portugueses em patrulhas pelos territórios as margens direita da Guanabara, além da ocupação por fazendas. Espanhóis principalmente padres jesuítas em suas missões catequistas. Africanos com sua mão de obra para todas as atividades braçais. Austríacos cartógrafos, biólogos, mineralogistas, engenheiros entre muitos outros especialistas. Suíços, alemães, húngaros e italianos que aos tempos eram contratados para diversos trabalhos especializados e ainda não possuíam uma característica em conceitos de país. Libaneses, tratados como turcos ou sírios, que trazem magníficas culturas de produção de tecidos, doces e manuseio de especiarias. Japoneses e suas técnicas agrícolas além de sua milenar cultura.

Assim caracteriza se a população friburguense, de um início, coletando da natureza seus sustentos, até sua industrialização e seus serviços.

Aos que poucos conhecem, o “Berço” da industrialização brasileira acontece em Nova Friburgo, ao longo de edições iremos retratando todos esses contextos históricos.

Saindo do Rio de Janeiro: “As mudas do café chegaram em Nova Friburgo primeiro, mas o clima e o tipo da planta, adaptadas a outras temperaturas, não obteve um resultado comercial tão bom quanto aos climas levemente mais quentes, fatores estes que levaram as plantações as suas freguesias com maiores temperaturas que a sede da vila.” Br Batistt -10 dezembro de 2021, JC.

O que isto implica no cenário industrial?

Com o avanço da lavoura do café friburguense chegando as margens do Rio Paraíba do Sul, os plantios vão alastrando se por onde fica conhecido como Vale Fluminense, popularmente chamado Vale do Paraíba do Sul, abarcado este nome por envolver quatro estados brasileiros, na época províncias, Rio de Janeiro, Minas Gerais, São Paulo e Espírito Santo.

A elite cafeeira deslocou se ao final do século XIX, para São Paulo, além de atrair um vultuoso contingente de imigrantes, em grande parte, os mesmos que formaram Nova Friburgo, o café teve uma produção extremamente importante nos vales dos Rios Negro, Grande, Macabu, Macaé, Paraíba do Sul e alguns ribeirões como Das Areias, São José, Macuco, entre outros. O solo nitossólico e um território menos montanhoso foi fundamental para o desenvolvimento paulista, assim todo processo iniciado em Nova Friburgo toma destino a algumas outras cidades do Rio de Janeiro e algumas cidades do estado de São Paulo, este desenvolvendo maior potencial no período posterior.

Algumas atividades são mantidas em pequenas proporções mas o desenvolvimento da agricultura para exportação toma rumos paulistas e consequentemente a industrialização acompanha essa dinâmica. O panorama crucial que é o objetivo de retratar, a participação do modelo proposto de colônia, que foi o primeiro no Brasil, teve seus resultados

que estamos agora apresentando a sociedade. “Friburgo foi um sucesso”, mesmo que tardio ou com espaçamento de tempo talvez considerado demasiadamente longo, mas que deve ser muito bem destacado, toda movimentação realizada a partir da participação direta da Imperatriz Leopoldina. A especialização da mão de obra, objetivos industriais, independência administrativa e política, liberdade e cidadania a todos os brasileiros, dentre outros. A experiência com a Vila de Nova Friburgo foi inovadora ao tempo de 1820.

“Acompanhem nossa coluna ao longo das edições...”



Povos indígenas, os primeiros em Nova Friburgo



Escultura representando povos europeus formadores de Nova Friburgo.”

3.1 Quem foram os novos moradores da vila de Nova Friburgo?

“Alemães na Serra Fluminense

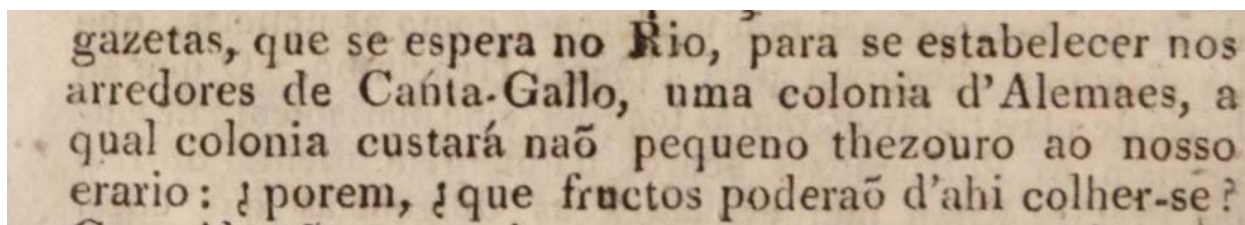
Br Batistt

De acordo com as fontes dos periódicos de Portugal, tudo indica que a intenção do Rei Dom João VI era formar um poderoso império ao Sul do Brasil. Os acordos com Buenos Aires eram amistosos. A intenção de povoar as terras tupiniquins com povos germânicos era antiga e já se faziam tratativas entre as monarquias portuguesa e austríaca. O grande momento começou após o casamento entre o Dom Pedro I e Dona Leopoldina. Entre 1817 e 1824, vários acordos são elaborados com a finalidade de empreender colônias germânicas em território brasileiro.

Jorge Antônio Aloísio Von Schäffer foi o intermediário da vinda de germânicos para o Brasil. Em comparação a Gachet pode-se afirmar que Schäffer tinha muito mais poderes e influência com a monarquia portuguesa. Schäffer foi escolhido por José Bonifácio para cooptar mercenários nas regiões dos Estados Alemães. Neste momento a Alemanha não tinha um governo central. Somente seria unificada em 1871. Até então o território germânico era constituído por 39 regiões, as denominadas cidades-Estado. Era constituída por diferentes administrações, cidades livres, ducados e reinos, mas havia em comum a língua e aspectos culturais. Porém vieram mais colonos em busca de novos meios de vida do que soldados. Os mercenários foram conduzidos aos quartéis mas não eram em número expressivo. Os agricultores alemães em número maior estavam destinados às colônias de Leopoldina e Frankenthal, já estabelecidas desde 1816, nas margens do rio Caravelas e Viçosa, na província da Bahia. Tratava-se de terrenos cedidos pelo príncipe-regente D. Pedro I a Schaeffer e outro sócio. O primeiro navio trazendo alemães, o Argus, aportou no Rio de Janeiro em 07 de janeiro de 1824. Já o Caroline em 14 de abril do mesmo ano. Esta empreitada transcorreu até 1829. As notícias sobre Nova Friburgo não eram das melhores. As terras inférteis haviam sido abandonadas por muitos colonos suíços. Mesmo diante de protestos D. Pedro I, em Portaria de 31 de março de 1824, determinou a transferência dos

germanos para Nova Friburgo. O ourives Jacob Heringer organizou uma rebelião protestando que em seu contrato o destino não era Nova Friburgo. D. Pedro I os obrigou a seguir para a vila serrana sob pena de deportação. Jacob Heringer foi expulso mas perdoado tempos depois. Os colonos receberam mantimentos para seguirem viagem. Adaptaram-se às terras doadas com árduo trabalho agrícola. Obtiveram êxito nas lavouras de inhame, mandioca, milho, feijão, além da criação de porcos, galinhas e outros animais de abate. Cumpre destacar que a afinidade de idioma com os suíços de língua alemã proporcionou um bom relacionamento, inclusive com alianças matrimoniais. São famílias pioneiras alemãs em Nova Friburgo, Berbert, Daudt, Drott, Eller, Emmerich, Faltz, Hottz, Koeller, Sauerbronn, Schuller, Grieb(Gripp), Junger, Schott, Muller, Schwab, Heringer, Hennrich, Nanz, Kleinfelder, Dörr, Zaubach, Döring, Diedrich, Klein, Schenkel, Reigel, Herrmann, Ott, Schaneider, Schmidt, Urich, Neipert, Schwenck(Schuenck), Sinther, Piller, Winter, Bröder(Breder), Meyer, Oberländer, Schmidt, Storck, Wolf, Höfel, Stoffel, Laubach(Louback), Gundacker (Condack), Zamenoff, Zaier, etc.”

Trecho de noticiário início de 1818.



Antiga sede da Fazenda Lumiar, local de grandes encontros.



3.2 Quais benefícios agregaram a vila de Nova Friburgo?

“Mury o bairro mais Germânico de Nova Friburgo.

Br Batistt

Mesmo antes da chegada oficial de famílias originarias do que conhecemos hoje como Alemanha, alguns lugarejos de Nova Friburgo, na época então Sertão do Leste, território de Santo Antônio de Sá, já dispunham de moradores que falavam Hunsrückisch.

Ao longo dos anos 1800, o mapeamento realizado por Jacob Niemeyer, e 1819 por Francisco Cordeiro, revelou uma serie de escarpas de pedras, onde as aguas eram magnificas, frescas como as gélidas aguas dos alpes austríacos. Com a abertura de um novo caminho pela margem direita do Caledônia, desvenda uma nova e maravilhosa rota das aguas. As serras dos Sertões do Macacu apresentam rios e córregos por toda parte.

Em 1821, suíços desbravadores Antoine Marchon e Mathieu Sanglard, empenha uma aventura, abrir caminho as margens do córrego da Serra Nevada, vizinhos de coloniais Marchon colonial 52 e Sanglard colonial 45, região está totalmente tomadas por pedreiras e áreas de dificuldade para agricultura, vislumbram encontrar um vale, abundante em terras mais planas.

Assim empenham suas energias e seus grupos de trabalhadores e alguns voluntários, em desbravar a região conhecida como Macaé de Cima.

O caminho entre o colonial 52 e o 50, era o único acesso com condições melhores, ligava o hoje Alto do 50 ao Curuzu, e deste por diante era o caminho para o que conhecemos hoje como Centro da Cidade.

O acesso a região de hoje Mury fazia se pelas margens do Rio Santo Antônio, não dispunha de um caminho carroçável. Seguindo as chamadas picadas, Marchon e Sanglard decidem transpor uma vertente, chamada Serra Nevada, tendo a visão que esperavam, o vale do Rio Macaé, as palavras de Antoine Marchon foram:” Es ist das Paradies dieser Erde. Wasser”

Assim começara a melhorar as já existente trilhas indígenas, levando suas famílias para cultivarem o vale do Macaé. Posteriormente seguidos pelos Ecard e Thurller.

François-Hilarion Murith nasceu em 1761 em Gruyeres Fribourg. Ele não embarcou para o Brasil, pois faleceu em 23 de setembro de 1819 na Holanda. Sua esposa, Anne-Felicité-Petronille Gremion, seus 6 filhos Antoinette Mutith, Joseph Murith, Florentin Murith, Françoise Murith, Celestine Murith e Bernard Murith e um sobrinho Alexsander Murith embarcaram no barco "Camillus". A filha Marie Henriette Murith ficou em Fribourg aos cuidados dos avós. Eles chegaram à Nova Friburgo em 20 de Janeiro de 1820. Lá ocuparam a casa 63 e receberam o colonial 8. Este número localizava se exatamente no baixo Caledônia. Um precipício impossível de cultivar ou criar animais. Pierre-Joseph-Michel Murith junto a suas irmãs e irmãos lutaram pela sobrevivência, deixaram o colonial 8 e invadiram o 26, não tão afortunados mas por ser um local menos inóspito. Receberam ajuda dos Marchon e Sanglard

com alguns tubérculos e sementes de milho e feijão. Assim mantiveram sua existência.

Este é o Distrito friburguense de Mury. Com o passar dos anos nunca foi cultivável, mas herdou o nome desta família que se instalou e cresceu nos arredores, seguindo caminhos abertos por aventureiros Marchon e Sanglard.

Em tão pouco tempo foi tomada pelos Germânicos: Berbert, Daudt, Drott, Eller, Emmerich, Faltz, Hottz, Koeller, Sauerbronn, Schuller, Grieb(Gripp), Junger, Schott, Muller, Schwab, Heringer, Hennrich, Nanz, Kleinfelder, Dörr, Zaubach, Döring, Diedrich, Schenkel, Reigel, Herrmann, Urich, Neipert, Schwenck(Schuenck), Sinther, Piller, Winter, Meyer, Oberländer, Schmidt, Wolf, Höfel, Stoffel, Zamenoff, Zaier. Em primeiro momento começaram a ocupar as entradas do lugarejos Alto do 50, Stucky, Varginha, Santa Edviges e Schott depois as margens do rio Santo Antônio.

O interessante é a permanência de um casa de repouso(hospício), iniciada pelos Schumacker, até a atualidade na localidade.”



Capítulo IV: As movimentações territoriais.

“Santo Antônio de Sá as origens de Nova Friburgo.

Br Batistt

Esta é a primeira organização administrativa e política responsável pelo território onde irá surgir Nova Friburgo.

“Hé de saber, que Mem de Sá, (...) concedeu a Miguel de Moura, escrivão da Fazenda d’El-Rei, nove mil braças de terra de largo, ficando em meio d’ellas o Rio Macacu, e doze mil para o Sertão de ambas as partes do mesmo rio, por Sesmaria de 29 de Outubro de 1567, como se declarou no Liv. III de Sesmarias de 1567 à 1568. Senhor da dada dito Moura, doou-a aos Padres Jesuítas por Escritura de 18 de Outubro de 1571; e os novos proprietarios não se descuidáram de confirma-la por El-Rei D. Sebastião, em Carta lavrada a 6 de Dezembro do mesmo anno (ARAUJO, 1820:184)”.

Se temos uma data a comemorar, em termos históricos, por aniversário, seria exatamente onde começa, todo o trajeto até os dias atuais.

Após a ocupação oficial da Sesmaria de Santo Antônio de Casseribu, diversas fazendas começam a ter os mesmos destinos. O período barroco, era importante para a sociedade em geral. Muitas foram as capelas construídas e devotadas no período. Algumas ainda persistem com seus nomes, mesmo sorrateiramente modificados. São exemplos: Santo Antônio do Itambi, São Jose da Pedra, Santa Anna do Japuíba, São José da Boa Morte, Nossa Senhora da Conceição das Cachoeiras, São João Batista, Nossa Senhora do Rosário...

Algumas outras mais, pois os territórios, estendiam se até as margens do Rio Paraíba do Sul, da região dos três rios até o encontro com o Rio Duos Rios, formados pelos Rio Negro e Rio Grande, já na região conhecida hoje como São Fidelis. Capelas que com aumento populacional, tornaram se curatos.

Em 1647, a representação administrativa do Vice-Rei no Brasil, cria a Vila denominada Santo Antônio Sá.

Alberto Ribeiro Lamego assinala que a “conquista” das margens do Guanabara em todo seu recôncavo já tinha terminado antes do fim do século XVI, contudo quase que ininterruptamente a marcha prosseguia através de restingas, morros, florestas e pântanos. Ao mencionar os principais rios que os desbravadores utilizaram para penetrar nos sertões, cita também o Macacu e diz que “ao longo de suas margens é que se foram alinhando engenhos e fazendas e por eles é que descia para o Rio de Janeiro a produção agrícola do recôncavo” (LAMEGO, 1964:193).

Ao longo dos anos, grandes projetos e ideias surgem a respeito da Serra Fluminense. Dentre os anos de 1767 e 1797, o mapeamento é realizado. Com todos os acontecimentos envolvendo a família Real Portuguesa, surge a vontade de construir a cidade de verão, ou seja, a capital de verão da corte. O calor da cidade do Rio de Janeiro não agradava a nobreza e aos molde da Europa, uma capital de verão era bem vista. Assim começa a administração da serra, foi criado a vila de São Pedro de Cantagalo, já em 1814. Com as interferências da Imperatriz Leopoldina, surge então a nova freguesia, 1818, São João Batista de Nova Friburgo. Esta que em 1820, menos de dois anos, passa a condição de Vila e sucessivamente o maior centro administrativo da serra fluminense. O baronato e todas as autoridades residentes em sua sede e conseqüentemente todas as decisões políticas e financeiras eram emanadas.

Assim até o observado por um longo período seguia Nova Friburgo, líder da região serrana. Então convenhamos que não justificam 204 anos, afinal uma cidade bem mais antiga do que retratam. Todos os feitos do passado vamos lutar para que Friburgo volte a ser Forte, Próspera e Feliz...”



Cão sentado, serra fluminense





Rio Bengalas, Centro



Praça do Pelourinho. Paissandu

4.1 O conflito de terras entre os colonos, os povos indígenas e outros.

“A ação da Corte com indígenas. Nova Friburgo também foi envolvida.

Br Batistt

Como todos os territórios, uma população local, chamadas nativos, ocupam e cultuam essas áreas. Em 1816, na cidade do Rio de Janeiro, Debret viu uma família de “Botocudos civilizados”, trazidos das margens do rio de Belmonte a fim de serem apresentados ao Príncipe Regente D. João VI. “O chefe era notável pelo seu costume, composto de um manto e de um diadema de pele de tamanduá. Para sua apresentação na corte, acrescentou-se ao costume do chefe, por decência, um colete e umas calças de nanquim azul; todos os outros indivíduos foram revestidos de uma camisa e de calças de algodão branco. Logo depois de voltar do Palácio de São Cristóvão, eles se apressaram em tirar as roupas que lhes haviam sido emprestadas, para gozarem, como é de seu hábito, da liberdade de permanecer inteiramente nus.”¹

Na cidade de Mariana, na capitania de Minas Gerais, ocorreu uma homenagem ao Príncipe Regente de seus fiéis vassalos, por ter elevado o Brasil a preeminência de Reino Unido ao de Portugal e Algarves. A figura do Brasil é representada por um índio.

Os festejos dos faustíssimos desposórios de D. Pedro I, Príncipe Real do Reino Unido de Portugal, do Brasil e Algarves com Carolina Josefa *Leopoldina, arquiduquesa da Áustria*. Além de touradas e cavalhadas houve um desfile de carros alegóricos de diversas corporações. No evento, o carro da América com a representação do mar e o carro do triunfo à romana foi oferecido pelo corpo do comércio. Já o carro pertencente à corporação dos ourives representava o triunfo do Rio de Janeiro, havendo ainda os carros alegóricos dos marceneiros e de outros ofícios. Mas o que gostaríamos de destacar são os oficiais alfaiates que ofereceram um carro alegórico que figurava a entrada do Rio de Janeiro. Na frente uma concha de cor madrepérola que representava a baía de Niterói e o concurso das águas de diversos rios que descem do

interior e se unem com o oceano. Sobre o remate desta concha descansava a figura do Brasil, representado por um índio trajando “ao uso dos indígenas”, revestido do manto real para significar a preeminente categoria “a que a liberalidade de S.M. elevava esta vastíssima porção da América”. Por ocasião da independência do Brasil, o índio ainda é visto como algo a dominar, a ser preado como animais nas matas do país para ser civilizado.

No manifesto D. Pedro I aos governos e nações amigas, de 06 de agosto de 1822, em dois momentos o Príncipe Regente cita os povos indígenas: “Quando por um acaso se apresentara pela primeira vez esta rica e vasta região brasilica aos olhos do venturoso Cabral, logo a avareza e o proselytismo religioso, moveis do descobrimento e colonias modernas se apoderaram dela por meio da conquista; e leis de sangue dictadas por paixões e sordidos interesses firmaram a tyrannia portuguesa. O Indigena bravio e o Colono Europeo foram obrigados a trilhar a mesma estrada da miséria e escravidão.” Em seu discurso é interessante que D. Pedro I coloca o indígena na mesma posição que o colono europeu, explorado pela tirania do colonizador português. A seguir, em outro ponto de seu discurso nos parece que D. Pedro I entende a miscigenação de brancos e indígenas como um só povo e formador do Brasil independente: “Colonos e indígenas, conquistados e conquistadores, seus filhos e os filhos de seus filhos, tudo foi confundido, tudo ficou sujeito a uma anathema geral.” A questão indígena será tratada por José Bonifácio de Andrada e Silva, autor de “Apontamentos para a civilização dos índios bravos do Império do Brasil”, dentro da linha ideológica de assimilação do gentio utilizando mecanismos como a educação, o trabalho, a agricultura, o comércio, o convívio com os brancos, os casamentos mistos, entre outros.² José Bonifácio acreditava que a população indígena, sem cultura, Estado, religião e vida social poderia ser facilmente moldada segundo o padrão cultural e comportamental europeu. Conforme Manuela Carneiro da Cunha com José Bonifácio a questão indígena torna a ser pensada dentro de um projeto político mais amplo. Trata-se de chamar os índios à sociedade civil, amalgamá-los assim à população livre e incorporá-los a um povo que se deseja criar. É no fundo o projeto pombalino, mas acrescido de

princípios éticos: chamar os índios ao convívio do resto da nação e tratá-los com justiça. A recomendação de se usarem meios brandos e persuasivos no trato com os índios a partir de José Bonifácio passa a fazer parte do discurso oficial. Tal política tinha como objetivo transformar os indígenas em lavradores, não em coletividades, mas em unidades familiares, recebendo pequenas porções de terras.”



ART. IV. — Criação da Freguezia de S. João Baptista da Villa da Nova Friburgo, e Nomeação de Vigario, e Coadjutor para ella.

Tendo Mandado Estabelecer uma Colonia de Suissos na Fazenda de Morro-Queimado, Districto de Canta-Gallo, Hei por bem Criar ali uma Freguezia, desmembrada da de Canta-Gallo, com a denominação de S. João Baptista da Villa da Nova Friburgo, tendo por Districto desde *Agua Comprida* até ao *Rio Grande*, comprehendendo o territorio que vai da sobredita Villa até ao Rio Paquiquer do lado de Oeste, e para a parte de Leste até o Alto da Serra, cujas vertentes deitão para o Rio de S. João. E Sou outrosim Servido Nomear para Vigario d'ella o Padre Jacob Joye, com duzentos mil réis de Congrua; e para seu Coadjutor o Padre Aélby, com cem mil réis tambem de Congrua. A Mesa da Consciencia e Ordens o-tenha assim entendido, e faça executar com os Despachos necessarios. Palacio do Rio de Janeiro em 3. de Janeiro de 1820. *Com a Rúbrica de Sua Magestade.*

Desmembramento da Freguesia. Criação da Vila. Cargo de Vigário.

ART. V. — *Criação do Lugar de Juiz Conservador dos Colonos Suissos da Villa da Nova Friburgo, e Nomeação de Ministro.*

Hei por bem Nomear o Juiz de Fóra das Villas de Santo Antonio de Sá, e Magé para Juiz Conservador dos Colonos da Villa da Nova Friburgo, que Tenho Mandado Criar, a fim de privativamente conhecer, e julgar, como for de justiça, todas as causas e questões Civeis ou Crimes, que possão ter aquelles Colonos com outras pessoas Portuguezas ou Estrangeiras, quer elles sejão Autôres ou Réos, dando os recursos na conformidade das Leis; conservando-se todavia a Jurisdicção que compete aos Juizes da sobredita Villa da Nova Friburgo nos casos em que os mesmos Colonos entre si litigarem. O mesmo Juiz Conservador vencerá o Ordenado de cem mil réis annualmente pelo Meu Real Erario, e servirá de Escrivão n'êsta Commissão o do seu Cargo. A Mês do Desembargo do Paço o-tenha assim entendido, e faça executar com os Despachos necessarios, sem embargo de quaesquer Leis, Regimentos, ou Ordens em contrário. Palacio do Rio de Janeiro 3 de Janeiro de 1820. *Com a Rúbrica de Sua Magestade.*

L I S B O A:

NA IMPRESSÃO RE'GIA.

ANNO 1820.

Com Licença.

Criação Cargo de Juiz.

4.2 Conquista.

“Dom João VI o Rei de Portugal, criador da Nova Friburgo.

Br Batistt

O curto período de sua administração, porem grandes feitos na história. João VI, nascido em [Lisboa](#), 13 de maio de 1767, morreu em Lisboa, 10 de março de 1826, cognominado, *O Clemente*, foi [rei do Reino Unido de Portugal, Brasil e Algarves](#) de 1816 a 1822, quando da independência do Brasil, que redundou na extinção do Reino Unido até então existente. De 1822 em diante foi [rei de Portugal e Algarves](#) até à sua morte, em 1826. Pelo [Tratado do Rio de Janeiro de 1825](#), que reconhecia a [independência do Brasil](#) do [Reino Unido de Portugal, Brasil e Algarves](#), também foi o imperador titular do Brasil, embora tenha sido o seu filho [D. Pedro](#) o [Imperador do Brasil](#) “*de facto*”. No ano de 1806, após uma tentativa de invadir a Grã-Bretanha, Napoleão Bonaparte ordena o bloqueio do continente determinando que todos os países deveriam fechar os seus portos ao comércio britânico. Portugal aliado tradicional da Inglaterra e com intensas relações comerciais com este país recusa-se a aderir ao bloqueio. Em 1807, as tropas francesas invadem Portugal sob o comando do general francês Jean Andoche Janot. Com esta invasão a família real portuguesa, acompanhada de toda a Corte deixa Portugal sob a proteção da Marinha inglesa. Após uma breve passagem pela Bahia a família real chega ao Rio de Janeiro em 07 de março de 1808, acompanhada de aproximadamente 15 mil pessoas entre nobres, ricos comerciantes e funcionários do aparelho burocrático. O Príncipe Regente proclama a abertura dos portos brasileiros às nações amigas, abolindo o exclusivismo comercial com a Metrópole. Uma série de instituições político-administrativas do Estado português foram instaladas na nova sede do Império Ultramarino como o Ministério e o Conselho de Estado, o Desembargo do Paço, a Casa de Suplicação, a Intendência da Polícia, a Mesa de Consciência e Ordens, o Erário Régio, o Conselho Real de Fazenda, a Junta de Comércio, Agricultura, Fábricas e Navegação, o Banco do Brasil, a Real Academia

Militar e a Real Academia dos Guardas-Marinhas. Além disso, instituições culturais foram introduzidas como a Biblioteca Real, o Museu Real, a Imprensa Régia, a Academia Real de Belas Artes, entre outras. Um tratado de comércio foi assinado com a Inglaterra pelos quais foram concedidos aos britânicos tarifas alfandegárias preferenciais. São substituídos os institutos de caráter colonial como os monopólios, as restrições industriais e comerciais. Assim, a colônia tornara-se sede de ministérios, secretarias, tribunais, repartições públicas, entre outras instituições de governo. Em 16 de dezembro de 1815, o Brasil passa à categoria de Reino Unido ao de Portugal e Algarve. Com o falecimento da rainha Maria I, o até então Príncipe Regente foi aclamado, em 1816, como Rei D. João VI. Foi o responsável pela ordem e liberação da criação de uma colônia de Friburguenses, no Distrito de Cantagalo, na Província do Rio de Janeiro.”

*João Maria José Francisco Xavier de Paula Luís António Domingos
Rafael de Bragança.*



DOM JOÃO VI.
Rey do Reino Unido de Portugal,
do Brazil e das Algarves.



Vista da Urca, bairro preferido de Dom João VI

4.3 A organização administrativa

“As posturas de organização urbana 1833.

Br Batistt

“Sessão de 4 de julho de 1833 Presidência do senhor Oliveira.; Às dez horas feita a chamada achavam-se presentes os senhores Oliveira, Ribeiro, Stellet, Vial, Leal e suplente Melquiades de Oliveira, faltando com causa o snr. Castro. O senhor presidente declarou aberta a sessão e lida a ata da antecedente foi aprovada. Entrou em discussão os artigos das Posturas, cuja leitura se fez em 2 do corrente. Art. 1º Fica considerado como área da vila para que dentro da qual ninguém possa edificar sem alinhamento conforme o plano existente, ou o que for legalmente alterado, todo o terreno compreendido entre o açougue velho, porteira da chácara do Gambá da parte do norte à casa de Nicolau Coelho Messider do sul, e casas de José Adolfo Bohrer, Assis, Clerc e toda a parte edificável até as fraldas dos morros de parte de

leste a fechar no moinho velho, deste para o sul, até encontrar os limites acima declarados pelo rio Bengalas, com todas as suas voltas.” CMNF 1833

Nova Friburgo já possuía uma organização por conta da administração cantagalense. Seu vale era bem definido, construções fora dos moldes não poderiam ser erguidas.

“Os infratores deste artigo, além de demolição do prédio, que será sempre à sua custa, serão multados de 6 a 8 mil réis ou 6 a 8 dias de cadeia.” CMNF 1833

Mas como sempre, alguns privilégios eram mantidos.

“... se acha de posse limitados de norte a sul com as Fazendas Ponte de Taboas e a do Cônego e de leste a oeste com os Números coloniais, pequenas fazendas de São João e Córrego Danta, excetuando-se o que medeia dos limites da chácara do Dr. Bazet e córrego do Moinho Velho de norte a sul, da parte do rio das Bengalas com todas as suas voltas até o cume das serras do Parlatório que fica destinado para pastagem pública, o outro porém será arrendado às pessoas que o requererem, com preferência aos que já se acharem de posse de benfeitorias vultosas...”

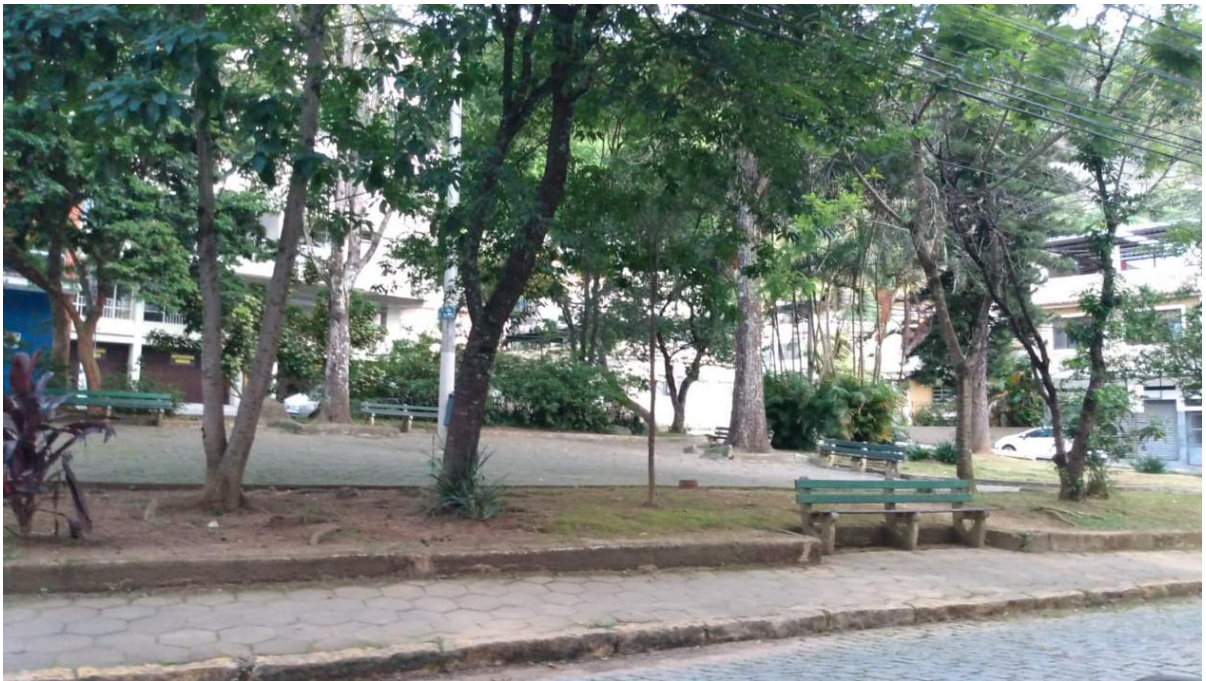
As margens do Bengalas eram destinadas a pomares e locais de afrescos, as residências eram edificadas a cerca de trinta a cinquenta metros das margens.

Seu leito sinuoso promovera uma diversificada linha de traçado urbano, este que não opunha as melhores condições de cidade interiorana. Com o aumento populacional ocorrido por diversos fatores, principalmente pela vinda dos habitantes da capital do Império, o Rio de Janeiro, cidade considerada extremamente quente, insalubre aos costumes europeus e suas vestes de época.

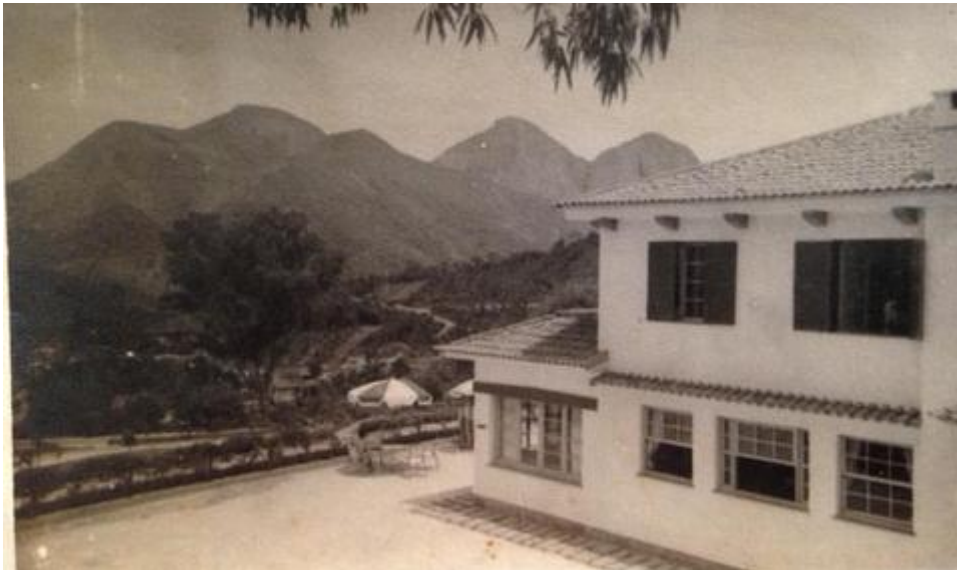
A população veranista flutuante permanecia com frequência. Os meios de absorver este contingente elevou a construção de casarões e hospedarias.

Os padrões associados aos confortos e as técnicas de hotelaria da época.

Fato é que Friburgo tem uma particularidade sem igual. Os meios urbanos centrais e periféricos oferecem uma variedade que deve ser avaliada e desenvolvida. Potencialmente turística e cultural.”



A segunda praça de Nova Friburgo. Sua área chegava as margens do Bengalas.



Hotel Sans Souci – década de 50



Obras urbanas no loteamento Tio Dongo em Conselheiro Paulino.



Calçamento rua A.

IMPERADOR.

O Juiz de Fôra José Clemente Pereira : o Vereador João Soares de Bulhões : o Vereador José Pereira da Silva Manoel : o Vereador Domingos Vianna Gurgel do Amaral : o Procurador José Antonio dos Santos Xavier : Ignacio d'Assiz Saraiva e Fonceca, Procurador da Villa da *Nova Friburgo* : o Vigario Jacob Joye, Procurador da mesma : José Joaquim Soares, Procurador da Villa de *S. Pedro de Cantagalo* : o Padre Antonio João de Leça, Procurador da mesma Villa : José Pereira Peixoto, Procurador da Camara da *Ilha Grande* : Leandro Antonio de Marins Rangel, Procurador da Cidade de *Cabo*

4.4 As expansões demográficas significativas.

“A demografia de Nova Friburgo ao nascer.

Br Batistt

Como estaria Nova Friburgo hoje se não fossem as emancipações e mudanças geográficas? Leiam este trecho de uma ata da sessão da Câmara de Vereadores sobre o tema em 1835.

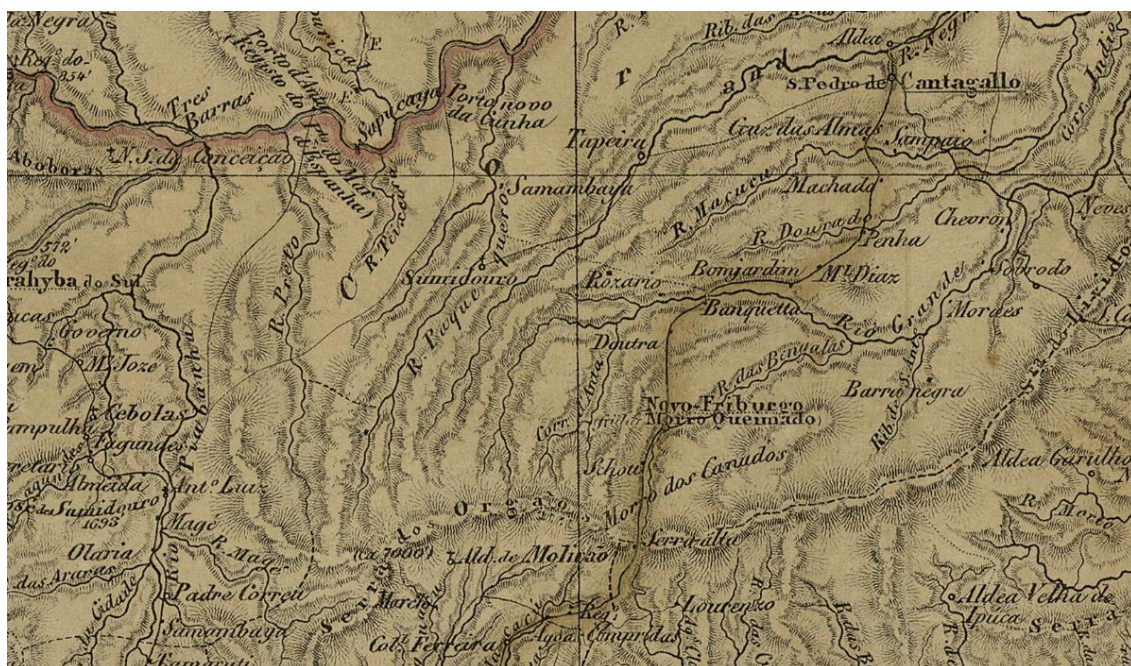
“Notícia estatística = Este país que até 1820 fazia parte do termo da Vila de Cantagalo, foi então separado, criada vila por decreto do então Rei D. João VI de 3 de janeiro de 1820 com o destino de nela se iniciar o sistema colonial de gente estrangeira, como por decreto e convenção entre o governo do mesmo senhor e Sebastião Gachet, com data de 18 de maio de 1818 foi estipulado e conferido o nascer de Nova Friburgo. Limita-se este termo a Norte com o de Cantagalo, a oeste com Paraíba do Sul, a Sul com o de Magé e Santo Antônio de Sá e a Leste, Macaé. O seu território terá nove léguas computadas Norte e Sul e 20 Leste Oeste, visto de lado é um planiço semeado de sumidades de montes que da Serra dos Órgãos declinam a Norte e que entre elas seguem não acho quatrocentas braças de varja, o seu clima é temperado e os ares do sul ganham com a sua..... ou são mitigadas pela frescura da ventilação que periodicamente se repete entre o sul e norte. Os meses de junho, julho e agosto são frios, sem descer abaixo de 30° Farenheit, nem nos meses quentes subir acima de 85, os colonos reparam que este frio não é hoje tão intenso como quando aqui chegaram. Os colonos aqui residentes multiplicaram suas famílias em gente robusta, corada e forte do que os que se tem estabelecido mais longe da serra, posto que melhor afortunados se acham.” CMNF 1835

Considerando que, somados todos os municípios aos quais surgiram a partir do território de Nova Friburgo, hoje a população provavelmente passaria dos seiscentos mil moradores. O território

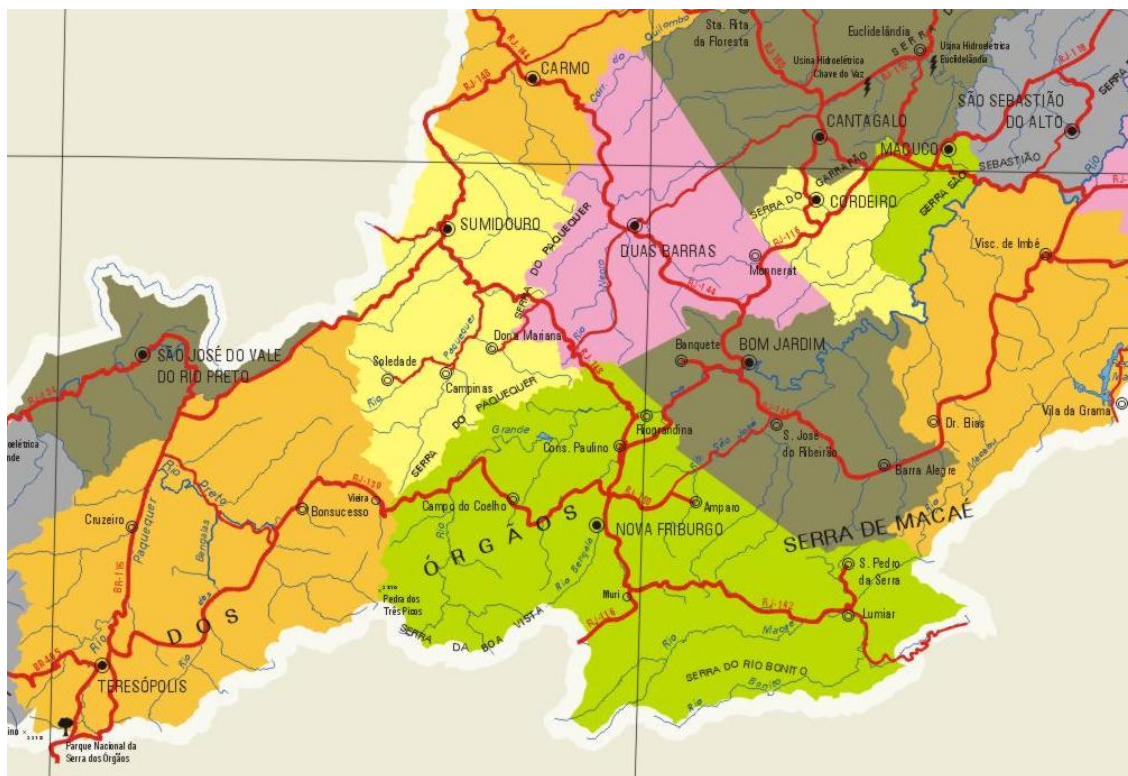
compreenderia os três mil quilômetros quadrados aproximadamente. Seria apenas menor que Campos dos Goytacases.

As áreas onde hoje localizam se os seguintes municípios: São José do Vale do Rio Preto, Sapucaia, Teresópolis e Sumidouro, lugarejos como: Guapiaçu, Boca do Mato (hoje partes de Cachoeiras de Macacu), Bananeiras e Correntezas (hoje partes de Silva Jardim), Sana, Glicério e Frades (hoje partes de Macaé), Barra do Sana (hoje parte de Casimiro de Abreu), Macabu, Barra Alegre, Santo Antônio, São José e Banquete (hoje partes de Bom Jardim), São Francisco de Paula (hoje parte de Trajano de Moraes), Monnerat e Fazenda do Campo (hoje partes de Duas Barras), e algumas outras pequenas frações.

Por intervenções políticas de diversas naturezas as alterações só prejudicaram Nova Friburgo e os projetos regionais. A criação de diversas cidades pequenas fragmentaram um projeto audacioso e extremamente representativo. Porém só restou a Vila de São João Batista de Nova Friburgo o simbolismo da persistência no desenvolvimento regional, concentrando as demandas da Serra e do Centro Fluminense.”



Região de Nova Friburgo em 1823.



Região de Nova Friburgo 2010.

“Ponte de Taboas e suas dificuldades desde 1833.

Br Batistt

6 dezembro de 1833; “Leu-se e mandou-se acusar a recepção do ofício do Oficial Maior da Secretaria do Império com data de 26 de setembro remetendo vários decretos sobre vários assuntos = Mandou-se arquivar. Requerimento de 9 assinados moradores na estrada de Cantagalo reclamando do mau estado do caminho do Rio Grande à divisa do termo de Cantagalo solicitando providências acerca do seu reparo. = Oficiar ao fiscal para proceder aos preparatórios com urgência para com os termos das posturas providenciar os reparos da referida estrada bem como o reparo da ponte de taboas que se acha em mau estado e dada a hora fechou-se a sessão e para constar fiz esta ata, Mindelino Francisco de Oliveira, secretário a escrevi.”

24 de janeiro de 1835; “Requerimento do cidadão Justino Barbosa da Luz pedindo o reparo da ponte de taboas que se acha demolida. = Ao fiscal da vila para tomar na devida consideração. O sr. presidente propôs a suspensão da sessão para se trabalhar nas contas e chamar-se os senhores Lial e Vial= Foi aprovado= Suspendendo o sr. presidente a sessão para o dia 28 do corrente às 9 horas e, para constar, fiz a presente ata. Mindelino Francisco de Oliveira, secretário, a escrevi.”

30 de julho de 1838; “A Lida uma réplica de José Joaquim Pereira da Silva, administrador da Fazenda da Ponte de Taboas, ao despacho dado na sessão anterior que sendo o suplicante unicamente administrador daquela fazenda se oferecia construir aquela ponte às suas custas com madeiras de lei e toda a segurança e que não se sujeitava a conserva-la por ser unicamente administrador e como tal deixando de ser de um dia para outro e não podia cumprir condição nenhuma que sendo assim aprovada aquela proposta vai construir a ponte e do contrário só passará a conservar os caminhos que lhe forem conveniente. Despacho: à vista da réplica em que confessa não estar autorizado nem ter poderes de seu amo, a Câmara não concordava em tratar com ele dando o despacho sem efeito e conserve o suplicante os dois caminhos.”

Câmara de Vereadores de Nova Friburgo, século XIX.

Assim persiste ao ponto de “muita boa vontade”, porem o empenho do poder nunca se fez presente. As vistas que hoje o local da Ponte de Taboa, poucos, diria que menos de uma dezena, sabem as proximidades de onde localizava se.

A Ponte de Taboas, uma pequena obra de madeira que atravessava o Córrego Dantas, ao que resta apenas a memória. Diria escrita e pouco esclarecida de como se tornou nome de fazenda. Esta que pertenceu a Comendadores e Figuras do Império do Brasil, perpetuando até meados do século XX. A última resistência, a casa sede da fazenda, que com questões de não mais permitir que ficasse, aos esteios centenários de sua construção, de pé. Conservando a memória de seu último proprietário notório, Clarindo da Rosa Teixeira, o Tio Dongo.”

<https://www.youtube.com/watch?v=iq7RTx5x-Ng&t=5s>

Obras da tentativa de substituição das estruturas da casa sede da Fazenda Ponte de Taboas. Meados do século XX.



Modelo de Ponte semelhante a famosa Ponte de Taboas, século XVIII.



Conclusão:

Concluem-se que as primeiras habitações registradas em Nova Friburgo foram provenientes de ocupação dos indígenas. Configuradas como malocas, tendas, granjeios, cavernas, tabas e propriamente aldeias. De conhecimentos que as regiões do Córrego Dantas, Chácara do Gambá (Vila Nova), Ponte de Taboas (Tio Dongo), Conego, São Lourenço, São José do Ribeirão (hoje parte de Bom Jardim), Vargem Alta, São Pedro da Serra, Lumiar, Macaé de Cima, Amparo, Riograndina, Janela das Andorinhas, Mariana (hoje parte de Sumidouro), Conquista e Campo do Coelho. Esses indígenas no princípio eram de naturezas nômades, progredindo para aldeamentos pelas ocupações dos colonos e a aproximação desses povos. Pouco antes da criação da Freguesia e posterior Vila, os sinais de ocupação são evidentes, ao ponto de utilizarem as trilhas indígenas para transportarem os contrabandos das minerações desencadeadas em Minas Gerais, provocando a instalação de rancharias e aglomerados de residências. Alguns povoados já contavam com populações superiores a trezentos habitantes, chegando a mobilizar tropas de reconhecimento e patrulhas com mais de quatro companhias de natureza fiscalizadora,

Já com a distribuição das sesmarias, o povoamento fica difundido em fazendas e glebas, principalmente entre portugueses, espanhóis, africanos, indígenas, germânicos, religiosos católicos e mercenários estrangeiros diversificados.

A partir do projeto de colônia industrial e agrícola, agregam os chamados suíços do Cantão de Fribourg, que dentre estes muitos eram de diversas origens centro-europeias, francesas, itálicas, balcânicas, açorianas, entre algumas outras que não são citadas nos livros de embarque.

Originalmente surge as três aglomerações oficiais da Vila de São João Batista de Nova Friburgo, a Village du Aut (Vila do Alto), Central Parc (Parque Central- Centro), Village du Bas (Vila de Baixo), estas eram rodeadas por alguns núcleos como: Povoado da Vargem Grande (Conego), Povoado da Ponte de Taboas (Conselheiro Paulino), Povoado da Varginha (Varginha), Povoado da Fazenda Velha (Amparo), Povoado de São Lourenço (São Lourenço), Povoado de Santa Anna (Dona Mariana), estes núcleos eram interligados por rotas já existentes utilizadas pelos tropeiros e muito discriminadas após a decretação da Vila de São Pedro de Cantagalo em 1814. Alguns curatos e freguesias ainda circundavam a novata vila de Nova Friburgo, a população local já bem miscigenada aguardava um contingente que não mudaria as características étnicas mas traria uma diferente técnica de produção agrícola e industrial.

Com o surgimento da Maçonaria em Nova Friburgo em 1839, novas expectativas são criadas e as atenções voltam a serem direcionadas para o desenvolvimento de agricultura e indústrias. As ideias de Liberdade e Progresso, tornam a vila objeto de desenvolvimento, ocasionando uma sensação de união e assimilação das vertentes da produção dos gêneros alimentícios e vestuários, além de cultivo de anil, manufaturas para utilização nas tecelagens como corantes, muito apreciado no comércio em geral. Em princípio gera a primeira aglomeração populacional ao entorno do Centro. A casa número 1 era a residência do Padre – Vigário Jacob Joye, e como era praticamente a Igreja Matriz ao lado da casa foi instalado um cemitério católico, abolindo o antigo cemitério da Fazenda do Morro Queimado, este já muito saturado pelo aumento repentino da população.

Com sequência migratória, novas ruas surgem e novas casas tomam os terrenos ao redor e ao longo de todos os demais aglomerados da vila. Destacando a rua do Chalé (a atual General Osório), foi nas décadas de 1850 e 1860, o centro comercial da vila, após a inauguração da estação de trem Central, a rua General Argolo, (a atual Alberto Braune), passa a ser a queridinha dos friburguenses, e seu comércio é intensificado com grandes depósitos e instalações. Assim é a transformação das décadas de 1870 em diante. Com a conclusão da obra da Matriz de São João Batista, e construída a praça Princesa Isabel (atualmente as Praças Getúlio Vargas e Demerval Barbosa Moreira).

Após as mudanças da forma de Governo, monarquia para república e algumas novas condutas entre industriários, agricultores e comerciantes. Novos centros surgem destacando a importância das estações de trem, das quais a da localidade Ponte de Taboas, Triagem, onde existia a bifurcação dos ramais ferroviários, Cantagalo e Sumidouro, Murith, Theodoro de Oliveira, Riachuelo (estação de cargas), Dona Mariana, Cachoeiras, Boca do Mato, Rio Grande e Barão de Nova Friburgo.

Assim são iniciadas as dez primeiras décadas de existência de Nova Friburgo.

Fontes Primárias:

Referências bibliográficas:

BATISTA, Braulio. Raízes da Terra - Jornal de Conselheiro digital 2021

BATISTA, Braulio. Raízes da Terra - Jornal de Nova Friburgo digital 2024

CUNHA, Manuela Carneiro da(Org.) História dos índios no Brasil. São Paulo: Companhia das Letras, Companhia das Letras. 1992.

MOREIRA, Vânia Maria Losada. De índio a Guarda Nacional: cidadania e direitos indígenas no Império (Vila de Itaguaí, 1822-1836). Topoi, v. 11, n. 21, jul.-dez. 2010.

ALMEIDA, Maria Regina Celestino de. Índios mestiços e selvagens civilizados de Debret. Reflexões sobre relações inter étnicas e mestiçagens. Belo Horizonte, VARIA HISTORIA, vol. 25, nº 41: p.85-106, jan/jun 2009.

_____. Os Índios no Tempo da Corte. Reflexões sobre política indigenista e cultura política indígena no Rio de Janeiro oitocentista. São Paulo, Revista USP, n.79, p. 94-105, setembro/novembro 2008.

DUARTE, Regina Horta. Histórias de Guerra: Os índios botocudos e a sociedade oitocentista. São Paulo, Revista de História FFLCH- USP, 1998.

DEBRET, Jean Baptiste. Viagem pitoresca e histórica ao Brasil. Belo Horizonte: Editora Itatiaia, 2008.

SAINT-HILAIRE, Auguste de. Viagem pelas províncias do Rio de Janeiro e Minas Gerais. Belo Horizonte-Rio de Janeiro, Editora Itatiaia, 2000, vol 4.

MAWE, Jonh. Viagens ao Interior do Brasil Principalmente aos Distritos do Ouro e dos Diamantes. Belo Horizonte, Ed. Itatiaia, 1978.

CAMARGO, Ana Maria de Almeida & DE MORAES, Rubens Borba. Um catálogo impresso da Reggia no Rio de Janeiro. São Paulo: EDUSP, livraria Kosmos editora, 1993.

CARDOSO, Tereza Maria Rolo Fachada Levy. Gazeta do Rio de Janeiro: um subsídio à história da cidade (1808-1821). Dissertação de mestrado, UFRJ, Rio de Janeiro, 1988.

FAYE GILERA, Diva Garcia. História. São Paulo: Ática, 2004.

- KENDALL, Leandro questões ideológicas. São Paulo: Letter Company, 2002.
- FAORO, Raymundo. Os donos do poder. Formação do Patronato Político Brasileiro. Editora Globo, 3º edição. 2001.
- LUSTOSA, Isabel. O nascimento da mídia brasileira. Rio de Janeiro: Haulhe Zahar Editor, 2003. .
- MARQUES DE MELO, José. Uma história social da Imprensa: fatores que retardaram a implantação da imprensa no Brasil. Porto Alegre: Edipucrs, 2ª edição 2003.
- NEVES, Lucia Maria Bastos Pereira das. Hunchmy e a Constituição-cultura política independente (1820-. 1820). Rio de janeiro: Revan, FFERJ, 2003.
- NEVES, Lucia Maria Bastos Pereira das & MACHADO, Humberto Fernandes. O Império brasileiro. Rio de Janeiro, Nova Fronteira, 1999.
- NEVES, Lúcia Maria Bastos. A trajetória de livreiro da UERJ no Rio de Janeiro: uma resenha histórica: João Bourgval e Paul Martin: livreiros franceses no Rio de Janeiro, no início, no início de 800. X reuniões regionais ANPUH. 2002.
- OLIVEIRA, José Carlos. Cultura da ciência e Gazeta de Rio de Janeiro (1808-1821). Jornal da sociedade brasileira de história científica.
- SILVA, Maria Beatriz Nizza da. Rio de Janeiro Gazeta (1808-1822): cultura e sociedade. Rio de Janeiro: EDERJ, 2007.
- SILVA, Tarcísio Glauco da. Junta de Civilização e Conquista dos índios e Navegação do Rio Doce. Fronteiras, apropriação de espaços e conflitos (1808-1814). Dissertação de mestrado em História Social das Relações Políticas do Centro de Ciências Humanas e Naturais da Universidade Federal do Espírito Santo. Vitória, 2006.
- CASCUDO, Luís da Câmara. História da Alimentação no Brasil. São Paulo, Global Editora, 2004.
- SODRÉ, Nelson Werneck. A história da notícia é no Brasil. Rio de Janeiro: Mauad, 1999.
- SILVA, Alberto da Costa. Crise Colonial e independência: 1808-1830, volume 1. Rio de Janeiro: Objetiva, 2011.
- MOREIRA, Vania Moreira. 1808: a guerra contra os botocudos e a recomposição do império português nos trópicos, Esse texto foi originalmente publicado em CARDOSO,

José Luis; MONTEIRO, Nuno Gonçalo; SERRÃO, José Vicente (Orgs.). Portugal, Brasil e a Europa Napoleônica. Lisboa: Imprensa de Ciências Sociais, 2010, p. 391-413.

ZICMAN, Renée Barata; Historia através da imprensa: Algumas considerações metodológicas, São Paulo 1985; *Projeto História*: Revista do Programa de Estudos Pós – graduados de História, 4ª Parte Artigos.

PRADO JUNIOR, Caio Silva; Formação do Brasil Contemporâneo, 6 edição, São Paulo

19



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

INTRODUÇÃO AO PLHIS

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

INTRODUÇÃO AO PLHIS



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

INTRODUÇÃO AO PLHIS

Elementos Básicos e Essenciais para a FORMULAÇÃO de uma POLÍTICA PÚBLICA DE HABITAÇÃO para a cidade de Nova Friburgo.

Preâmbulo:

De acordo com a ENAP (Escola Nacional de Administração Pública, em seu Repositório Institucional da ENAP) o processo de formulação de políticas públicas compreende dois elementos ou parâmetros principais: DEFINIÇÃO DA AGENDA e DEFINIÇÃO DE ALTERNATIVAS.

O primeiro desses parâmetros (DEFINIÇÃO DA AGENDA) envolve o direcionamento da atenção em torno de questões ou problemas específicos.

O segundo parâmetro (DEFINIÇÃO DE ALTERNATIVAS) envolve a exploração e o desenho de um plano possível para a ação.

Nessa esteira, O conceito de POLÍTICA PÚBLICA descreve em essência as ações desenvolvidas pelo governo para garantir direitos à população em diversas áreas, como saúde, habitação, educação e lazer, com o objetivo de promover qualidade de vida e bem-estar aos seus cidadãos.

O ciclo de elaboração da Política Pública (*policy cycle*), nesse contexto e em linha gerais, envolve cinco estágios, que são: (1) CONSTRUÇÃO DA AGENDA; (2) FORMULAÇÃO DA POLÍTICA; (3) PROCESSO DECISÓRIO; (4) IMPLEMENTAÇÃO e (5) AVALIAÇÃO.

Nesse contexto, o termo AGENDA, de forma muito sintética e resumida é definido como um conjunto de discussões políticas (vide FORMULAÇÃO DE POLÍTICAS PÚBLICAS, ANA CLÁUDIA CAPELLA, 2018, ENAP, Fls.28), entendidas como questões legítimas e que chamam a atenção do sistema político, consistindo no conjunto de questões as quais devem receber a atenção da sociedade, e são entendidas como assuntos de competência das autoridades governamentais, assim permanecendo no centro das discussões políticas, ato contínuo entendidas como assuntos de competência das autoridades governamentais.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

INTRODUÇÃO AO PLHIS

As demais etapas e estágios do ciclo de elaboração da Política Pública (**FORMULAÇÃO DA POLÍTICA; PROCESSO DECISÓRIO; IMPLEMENTAÇÃO e AVALIAÇÃO**) serão todos caudatários da formulação da Agenda Pública e da constituição da própria Política Pública em seu processo de aplicação no contexto social destinatário da Ação Governamental.

Nesse contexto conjuntural a **POLÍTICA PÚBLICA DE HABITAÇÃO é um conjunto de ações do governo o qual visa melhorar as condições de moradia d e uma população.** O direito à moradia digna constitui uma condição básica de existência e de cidadania humana (**vide POLÍTICA HABITACIONAL E SEUS INSTRUMENTOS, 2021, MP-MG, Fls.07**).

Em essência, e, em linhas gerais são ações promovidas pelos órgãos governamentais e têm como objetivo garantir a melhoria das condições de habitação, combater a precariedade e, também, garantir o acesso à moradia de qualidade para a população.

A moradia constitui uma condição básica de existência e de cidadania para o homem (**Vide POLÍTICA HABITACIONAL E SEUS INSTRUMENTOS, Fls.07, MP-MG**), sendo certo que o reconhecimento do direito à moradia tem evoluído ao longo do tempo: na Declaração Universal dos Direitos Humanos de 1948, é considerado um direito humano básico; na Agenda Habitat, resultante da Conferência das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos (Habitat II), realizada em 1996, o cumprimento do direito à moradia é reconhecido como um dever do Estado; na Constituição Federal, a moradia está incluída entre os direitos sociais a partir da aprovação de Emenda Constitucional em 2000; no Estatuto da Cidade, aprovado em 2001, a garantia do direito a cidades sustentáveis, uma das diretrizes gerais da política urbana, inclui a garantia do direito à moradia; na Política Nacional de Habitação, aprovada em 2004, a moradia digna é considerada um direito e entendida como aquela que contempla condições mínimas de habitabilidade, incluindo o acesso à terra urbanizada e integrada à cidade, ao ambiente saudável, à infraestrutura e serviços urbanos, bem como aos equipamentos e serviços sociais; na Nova Agenda Urbana, resultante da Conferência das Nações Unidas para Habitação e Desenvolvimento Urbano Sustentável (Habitat III) realizada em 2016, onde o direito à moradia adequada é entendido como um componente do direito a um nível de vida adequado.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

INTRODUÇÃO AO PLHIS

Entretanto, o acesso à moradia digna e adequada está longe de ser universal, e as necessidades habitacionais no Brasil continuam expressivas.

O objetivo é garantir o acesso a uma moradia digna e adequada, reduzindo o déficit habitacional. Assim, as políticas públicas de habitação podem (e devem) incluir: CONSTRUÇÃO DE NOVAS MORADIAS, REFORMA DE UNIDADES EXISTENTES, ISENÇÕES FISCAIS PARA AQUISIÇÃO OU LOCAÇÃO DE IMÓVEIS, SANEAMENTO AMBIENTAL, REQUALIFICAÇÃO DE ÁREAS CENTRAIS, CONTROLE DO USO DO SOLO, e URBANIZAÇÃO.

No cenário institucional do nosso país a Secretaria Nacional de Habitação (SNH) é responsável por formular e propor os instrumentos para a implementação da Política Nacional de Habitação.

No cenário atual da Gestão Pública, a Secretaria Nacional de Habitação (SNH) é responsável por acompanhar e avaliar, além de formular e propor, os instrumentos para a implementação da Política Nacional de Habitação, em articulação com as demais políticas públicas e instituições voltadas ao desenvolvimento urbano, com o objetivo de promover a universalização do acesso à moradia.

Nesse sentido a SNH desenvolve e coordena ações que incluem desde o apoio técnico aos entes federados e aos setores produtivos até a promoção de mecanismos de participação e controle social nos programas habitacionais. Cabe ainda à Secretaria Nacional de Habitação coordenar e apoiar as atividades referentes à área de habitação no Conselho das Cidades.

Nesse sentido, Vide o seguinte LINK:

<https://www.gov.br/mdr/pt-br/composicao/secretarias-nacionais/habitacao>



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

INTRODUÇÃO AO PLHIS

O Legislador pátrio consagrou no Normativo Constitucional a importância de garantir uma moradia digna para todo e qualquer cidadão. Nesse talante é importante ressaltar que em estrita consonância com o Comentário Geral n. 04, de 12 de dezembro de 1991, do Comitê dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais da Organização das Nações Unidas - ONU, moradia adequada não é aquela que apenas oferece guarida contra as variações climáticas. Não é apenas um teto e quatro paredes. É muito mais: É aquela com condição de salubridade, de segurança e com um tamanho mínimo para que possa ser considerada habitável.

Deve ser dotada das instalações sanitárias adequadas, atendida pelos serviços públicos essenciais, entre os quais água, esgoto, energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, pavimentação e transporte coletivo, e com acesso aos equipamentos sociais e comunitários básicos (postos de saúde, praças de lazer, escolas públicas, etc.).

Nessa linha Vide:

<https://site.mppr.mp.br/meioambiente/Pagina/Direito-Moradia>

A importância da moradia digna para todo e qualquer ser humano, de qualquer lugar, em qualquer época, foi reconhecida pelo principal Documento Internacional editado pelas Nações Ocidentais no segundo Pós-Guerra, marcando o início de uma nova fase da Ordem Internacional, sob o dístico da cooperação e da solidariedade. A referência é à **Declaração Universal dos Direitos Humanos**, que inclui o **direito à moradia digna** em seu artigo XXV, n. 01: **"Toda pessoa tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar a si e a sua família saúde e bem estar, inclusive alimentação, vestuário, habitação, cuidados médicos e os serviços sociais indispensáveis, e o direito à segurança em caso de desemprego, doença, invalidez, viuvez, velhice ou outros casos de perda dos meios de subsistência fora de seu controle"**. **(OS GRIFOS SÃO NOSSOS...)**

Em 6 de julho de 1992, por meio do Decreto 591, o Brasil ratificou o Pacto Internacional de Direitos Civis e Políticos da ONU, fazendo-o ingressar na Ordem Jurídica Nacional com força de norma constitucional (Constituição do Brasil - 1988 - artigo 5º, §§ 2º e 3º) .



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

INTRODUÇÃO AO PLHIS

Esse Pacto (Tratado Internacional sobre direitos humanos), em seu artigo 11, prevê a obrigação do Estado brasileiro de proteger e promover o direito à moradia digna. A redação do dispositivo é a seguinte:

"Art. 11. 1. Os Estados-partes no presente Pacto reconhecem o direito de toda pessoa a um nível de vida adequado para si próprio e sua família, inclusive à alimentação, vestimenta e moradia adequadas, assim como a uma melhoria contínua de suas condições de vida. Os Estados-partes tomarão medidas apropriadas para assegurar a consecução desse direito, reconhecendo nesse sentido, a importância essencial da cooperação internacional fundada no livre consentimento". (OS GRIFOS SÃO NOSSOS...)

Na mesma data (06 de julho de 1992), por meio do Decreto 592, o Brasil ratificou o Pacto Internacional de Direitos Civis e Políticos da ONU, o qual, em seu artigo 17, também prevê a PROTEÇÃO AO DIREITO À MORADIA, ao dispor sobre a inviolabilidade do domicílio. Assim, ninguém poderá ser objeto de ingerências arbitrárias ou ilegais na sua vida privada, em sua família, em seu domicílio ou em sua correspondência, nem de ofensas ilegais a sua honra e reputação. (OS GRIFOS SÃO NOSSOS...)

No âmbito do Sistema ONU, o direito humano fundamental à moradia também está previsto em várias Convenções Internacionais de Direitos Humanos editadas para tratar de grupos vulneráveis: mulheres, crianças, idosos, refugiados, etc.

No âmbito do Sistema Interamericano de Proteção aos Direitos Humanos, da OEA - Organização dos Estados Americanos, o Brasil entabulou compromissos de proteger e promover o direito à moradia digna nos seguintes, fazendo-os ingressar como norma constitucional no Direito interno brasileiro. Em especial, os retratados nos artigos 11, 24 e 26 da Convenção Americana de Direitos Humanos - Pacto de San José da Costa Rica.

No Texto Magno editado em 05 de outubro de 1988, o direito à moradia digna emerge da proclamação da dignidade da pessoa humana como fundamento da República do Brasil (artigo 1º, III), da inserção da moradia entre as necessidades básicas da pessoa humana a serem atendidas pelo salário mínimo (artigo 7º, IV), da competência comum da União, Estados, Distrito Federal, e Municípios para promover programas de construção de moradias e melhorias das condições habitacionais (artigo 23, IX) - previsão esta que vem ao lado daquelas atinentes à garantia do direito à saúde e à educação -, da enunciação de que a casa é asilo



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

INTRODUÇÃO AO PLHIS

inviolável do indivíduo (artigo 5º, XI), da competência da União para instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação (artigo 21, XX), entre outros.

Para evitar qualquer dúvida interpretativa acerca da natureza de **direito humano fundamental - inclusive com função de direitos a prestações estatais** - editou-se a Emenda 64/2010, inserindo explicitamente a moradia no rol dos direitos sociais (artigo 6º).

Conclui-se da leitura sistemática dos dispositivos normativos que é **dever irrenunciável dos três entes federativos prover o direito humano fundamental à moradia digna às pessoas sem condições de renda para arcarem por si só os custos do acesso e manutenção de uma unidade habitacional minimamente condigna.**

O **DÉFICIT HABITACIONAL - QUALITATIVO e QUANTITATIVO** - e as dificuldades de acesso à moradia digna pelas pessoas / famílias de baixa renda são problemas sérios que precisam ser enfrentados pelo Poder Público como um imperativo de Justiça Social. Afinal, a Constituição da República do Brasil enuncia como objetivos fundamentais do Estado brasileiro construir uma sociedade livre, justa e solidária; garantir o desenvolvimento nacional; erradicar a pobreza e a marginalização e reduzir as desigualdades sociais e regionais.

A Norma Fundante Brasileira, disposta na Constituição Federal de 05.10.1988 dispõe acerca do **DIREITO À HABITAÇÃO E À MORADIA DIGNA**, em diversos dos seus dispositivos entre os quais os principais, a saber:

Transcrição do Inciso XI do Artigo 5.º da CRFB/1988:

XI - a **casa é asilo inviolável do indivíduo**, ninguém nela podendo penetrar sem consentimento do morador, salvo em caso de flagrante delito ou desastre, ou para prestar socorro, ou, durante o dia, por determinação judicial; [\(Vide Lei nº 13.105, de 2015\) \(Vigência\)](#) **(OS GRIFOS SÃO NOSSOS...)**

Transcrição do Inciso XXIII do Artigo 5.º da CRFB/1988:

XXIII - **a propriedade atenderá a sua função social**; **(OS GRIFOS SÃO NOSSOS...)**



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

INTRODUÇÃO AO PLHIS

Transcrição do Artigo 6.º da CRFB/1988:

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, **a moradia**, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. [\(Redação dada pela Emenda Constitucional nº 90, de 2015\)](#) (**OS GRIFOS SÃO NOSSOS...**)

Transcrição do Inciso IX do Artigo 23 da CRFB/1988:

Art. 23. É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios:

...

IX - **promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais** e de saneamento básico; [\(Vide ADPF 672\)](#) (**OS GRIFOS SÃO NOSSOS...**)

Transcrição do Artigo 182 da CRFB/1988:

Art. 182. A **política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal**, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. [\(Regulamento\)](#) [\(Vide Lei nº 13.311, de 11 de julho de 2016\)](#) (**OS GRIFOS SÃO NOSSOS...**)

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

INTRODUÇÃO AO PLHIS

Transcrição do Artigo 183 da CRFB/1988:

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, **utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio**, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. [\(Regulamento\)](#) **(OS GRIFOS SÃO NOSSOS...)**

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

O direito a ter um espaço para morar, ter privacidade, é fundamental para o desenvolvimento para qualquer ser humano, pois a Moradia Digna se conecta com a cidadania. Morar dignamente é estar inserido em uma cidade democrática e inclusiva.

Nessa esteira, o Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) é uma exigência da Lei nº 11124, de 16 de junho de 2005, art. 12.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

INTRODUÇÃO AO PLHIS

No arcabouço jurídico da Municipalidade de Nova Friburgo, o tema encontra-se lastreado na Lei Orgânica Municipal, em alguns dispositivos especiais a saber, conforme segue:

LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO LEI MUNICIPAL Nº 4.637/18

TÍTULO V Da Competência do Município

Art. 55. Compete ao Município:

...
XIII - organizar, dirigir e fiscalizar o tráfego de veículos e de drones de passageiros, entregas e/ou lazer, em seu território e exercer o respectivo poder de polícia, diretamente ou em convênio com o Estado e a União, podendo com esse fim:

a) regular, licenciar, conceder, permitir ou autorizar e fiscalizar os serviços de transporte, incluindo:

...
4. habitação de interesse social; (GRIFOS NOSSOS. . .)

O mesmo dispositivo jurídico da Municipalidade estabelece de forma especializada, para a Administração Pública Municipal, o seguinte:

CAPÍTULO XIX DA HABITAÇÃO

Art. 694. É de competência do Município com relação a habitação:

I - autorizar, nos termos do plano diretor participativo e do art. 285, II, desta Lei Orgânica, a execução de quaisquer empreendimentos imobiliários;

II - elaborar a política municipal de habitação, integrada a política de desenvolvimento urbano, promovendo programas de construção de moradias populares, garantindo-lhes condições habitacionais e de infraestrutura que assegurem um nível compatível com a dignidade da pessoa humana;



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

INTRODUÇÃO AO PLHIS

III - instituir linhas de financiamento bem como recursos a fundo perdido para habitação popular;
IV - gerenciar e fiscalizar a aplicação dos recursos destinados a financiamento para habitação popular;
V - promover a captação e o gerenciamento de recursos provenientes de fontes externas ao Município, privadas ou governamentais;
VI - promover a formação de estoques de terras no Município para viabilizar programas habitacionais.

§ 1º Os empreendimentos imobiliários públicos ou privados, na forma da lei, que impactarem a infraestrutura de bairros, loteamentos, vilas e localidades deverão criar, reformar e/ou ampliar pelo menos uma das respectivas áreas comunitárias de cultura, esporte, lazer e convivência social, observado o disposto no *caput* do art. 695.

§ 2º Para cumprimento do disposto neste artigo, o Município buscara a cooperação financeira e técnica do Estado e da União, inclusive por meio dos programas federais.

Art. 695. A política municipal de habitação deverá prever a articulação e integração das ações do Poder Público e a participação popular das comunidades organizadas através de suas entidades representativas, bem como os instrumentos institucionais e financeiros para sua execução.

§ 1º Quaisquer projetos habitacionais a serem implementados no território municipal deverão atender as regulações do plano diretor participativo, observado o disposto no art. 354, III.

§ 2º O plano plurianual do Município, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual darão prioridade ao atendimento das necessidades sociais na distribuição dos recursos públicos, destinando verbas especiais para programas de habitação para a população de baixa renda e segundo avaliação socioeconômica realizada pelo Município.

Art. 696. O Município, a fim de facilitar o acesso a habitação, inclusive através da arquitetura e engenharia pública, conforme disposto no art. 298, V e VI, apoiara a construção de moradias populares sustentáveis, realizada pelos próprios interessados, por cooperativas habitacionais e através de modalidades alternativas.

Parágrafo único. O Município apoiara o desenvolvimento de pesquisa de materiais e sistemas construtivos alternativos e de padronização de componentes, visando garantir o barateamento da construção.

Art. 697. O Município poderá conceder, em lei específica, incentivos a novas formas de moradia que estimulem a convivência entre as pessoas, nos termos do preconizado por esta Lei Orgânica, com grandes espaços e ferramentas comuns, como o *coliving*, sob a perspectiva da economia compartilhada, observado o art. 416.

Por outro lado, e também na mesma toada de fortalecimento de introdução de uma futura Política Pública Municipal de Habitação, para a nossa cidade, encontramos um outro Diploma Legal da Municipalidade, o qual também estabelece balizador para a Administração Pública Municipal, na forma seguinte:



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

INTRODUÇÃO AO PLHIS

LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL N.º 024/2006, de 28/12/2006 PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE NOVA FRIBURGO

Art. 28. O Poder Público Municipal deverá promover as medidas necessárias para que Nova Friburgo se integre ao Sistema Nacional de Habitação de interesse Social.

Art. 29. Para a promoção da moradia digna e da inclusão territorial o Poder Executivo deverá conceber e implementar o Plano Municipal de Habitação de interesse Social, adequado às diretrizes dispostas nesta Lei, com o seguinte conteúdo mínimo:

I - avaliação das condições de moradia em todo o território Municipal;

II - identificação de demandas por Unidade Territorial de Planejamento;

III - objetivos e ações estratégicas para a implementação da Política Municipal de Habitação de interesse Social;

IV - definição de metas de atendimento às demandas, com prazos e prioridade para as áreas mais carentes;

V - definição de benefícios e formas de subsídios financeiros para a regularização e produção de moradias populares e de interesse social;

VI - compatibilização dos parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo das Zonas de Especial interesse Social - ZEIS com as normas construtivas de Habitação de interesse Social - HIS.

Art. 30. Para os fins desta Lei, de forma a resguardar a finalidade social dos empreendimentos, considera-se que:

I - Habitação de interesse Social - HIS é aquela destinada à população com renda familiar mensal igual ou inferior a 3 (três) salários mínimos, produzida diretamente pelo Poder Público municipal ou com sua expressa anuência;

II - Moradia Popular - MP é aquela destinada à população com renda familiar mensal na faixa superior a 3 (três) e até 6 (seis) salários mínimos produzida pelo mercado imobiliário.

§ 1º Os elementos que caracterizam HIS e MP poderão ser ajustados pelo Plano Municipal de Habitação de interesse Social - PMHIS, desde que sejam garantidas as finalidades expressas nesta Lei.

§ 2º O Plano Municipal de Habitação de interesse Social será elaborado com base nos princípios do planejamento e gestão democrática e participativa, em ação conjunta do órgão municipal responsável pela gestão urbana e territorial e do Conselho Municipal de Habitação de interesse Social - CMHIS.

...

Art. 184. Deverão ser elaborados no prazo de 2 (dois) anos, contados a partir da vigência desta Lei, e enviados à Câmara Municipal de Vereadores para sua livre deliberação, os seguintes planos complementares previstos nesta Lei:

I - Plano Municipal de Saneamento Ambiental;

II - Plano Municipal de Habitação de Interesse Social;

III - Plano Municipal de Mobilidade e Acessibilidade.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

INTRODUÇÃO AO PLHIS

No processo de elaboração do Plano, deverão ser consideradas as especificidades do local e da demanda, além da metodologia de elaboração participativa.

O PLHIS deverá levantar e conter **DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL**, diretrizes, objetivos, linhas programáticas, fontes de recursos, metas e indicadores, os quais expressem o entendimento do governo local, e, dos agentes sociais, a respeito do planejamento local do setor habitacional, e que defina um plano de ação para enfrentar seus principais problemas, especialmente no que se refere à habitação de interesse social, com o objetivo de promover o acesso à moradia digna. A Política Nacional de Habitação tem como meta garantir à população, especialmente a de baixa renda, o acesso à moradia digna e considera fundamental para atingir seus objetivos a integração entre a Política Habitacional e a Política de Desenvolvimento Urbano.

Possui como componentes principais:

- Integração urbana de assentamentos precários;
- Urbanização, regularização fundiária e inserção de assentamentos precários;
- Provisão de habitação;
- Integração entre as políticas que atuam sobre o Território do Município.

Nesse sentido, o PLHIS observará as orientações contidas no Manual de Apresentação de Propostas Sistemáticas do Ministério das Cidades, possibilitando ato contínuo a elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS), no âmbito do Programa Habitação de Interesse Social do Ministério das Cidades.

O Plano Local será construído com a participação da comunidade, consolidando os instrumentos de planejamento e gestão, com vistas a viabilizar o acesso regularizado à terra, à habitação, à infraestrutura, aos equipamentos e serviços urbanos, promovendo condições dignas de moradia e o cumprimento da função social da propriedade.

Será, portanto, um conjunto muito bem articulado de DIRETRIZES, OBJETIVOS, METAS e INSTRUMENTOS DE AÇÃO, visando ao estabelecimento de uma política pública integrada para o setor, expressando as aspirações do Poder Público e demais agentes locais.



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

INTRODUÇÃO AO PLHIS

Para tanto, deverá considerar o Setor Habitacional como um todo, entretanto, focando principalmente a questão da habitação para a baixa renda, estrato social mais dependente das políticas públicas e onde se concentra a maior parte do déficit por moradias no Brasil.

O PLHIS, objetiva, ainda, contribuir para a melhoria da qualidade da gestão municipal na cidade de Nova Friburgo. A elaboração do PLHIS será idealizada nas seguintes etapas:

<u>Etapa I - Proposta metodológica</u>	(PROPOSTA E METODOLOGIA) :
<u>Etapa II - Caderno de Diagnóstico</u>	(DIAGNÓSTICO) :
<u>Etapa III - Caderno das Estratégias de Ação</u>	(ESTRATÉGIAS DE AÇÃO) :

1. Etapa I - Proposta metodológica (PROPOSTA E METODOLOGIA) :

Será elaborada pela equipe técnica da Prefeitura. Para esta etapa a equipe irá realizar/elaborar o Lançamento do trabalho de preparação do PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL de Nova Friburgo;

2. Caderno de Diagnóstico (DIAGNÓSTICO) :

- 2.1. Caderno Técnico do Setor Habitacional **(LEITURA TÉCNICA) ;**
- 2.2. Caderno Comunitário do Setor Habitacional **(LEITURA COMUNITÁRIA) ;**
- 2.3. Caderno Síntese do Diagnóstico do Setor Habitacional **(DIAGNÓSTICO) ;**

3. Caderno das Estratégias de Ação (ESTRATÉGIAS DE AÇÃO) :

- 3.1. Caderno das Estratégias de Ação.
- 3.2. Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

INTRODUÇÃO AO PLHIS

Todas as etapas serão pactuadas com a sociedade local, e aprovação no **CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL** (CMHIS).

FASE 1 – Premissas da PROPOSTA e METODOLOGICA

- Definir Conteúdo
- Estabelecer pactuação com a sociedade
- Montar a estrutura administrativa de coordenação e organização do trabalho e atribuições dos técnicos
- Definição de estratégias de comunicação, mobilização e participação da população com identificação dos atores sociais e institucionais com mecanismos de participação e acesso às informações e cronograma de atividades

FASE 2- Premissas do DIAGNÓSTICO

- Base de informações
- Extensão territorial
- Histórico Habitacional
- População Urbana
- População Rural
- Inserção Micro e Macro regional
- Atividade Econômicas
- Déficit Habitacional quantitativo e qualitativo
- Assentamentos Precários
- Atendimentos de Coleta de Lixo
- Atendimento de Rede de Esgoto tratada e não tratada.
- Características Urbanas, ambientais, sociais, fundiárias.
- Levantamento das Leis, Marcos Regulatórios e Programas Habitacionais existentes e executores.
- Necessidade de infraestrutura básica para as áreas de assentamento precários e integração ao conjunto da cidade
- Ocupações irregulares em áreas de riscos e APPs
- Levantamento de Áreas para produção de habitação de interesse social
- IDH
- Longevidade
- Renda média



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

INTRODUÇÃO AO PLHIS

- Renda Per capta
- Taxa de Alfabetização
- Geração de Empregos
- Numero de Cadastrados no Cadastro Único
- Número de Usuários do Bolsa Família
- Área Preservada
- Transporte e Mobilidade Urbana
- Iluminação Pública
- Deficit Habitacional por Faixa de Renda
- Numero de Pessoas por Quarto
- Acesso a Internet
- Taxa de Crescimento da População e Previsão
- AVALIAÇÃO DAS ÁREAS DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS

A) CARACTERISTICAS FUNDIÁRIAS

- () Lote regular ou ZEIs
- () Lote irregular
- () Ocupação de área pública
- () Ocupação de área particular

B) CARACTERISTICAS TOPOGRAFICAS

- () Plana
- () Área com Declividade
- () Area com risco de alagamento
- () Área com risco de deslizamento

C) PADRÕES DAS MORADIAS

- () Alvenaria com acabamento
- () Alvenaria sem acabamento
- () Mista
- () Madeira
- () Madeira de aproveitamento

D) INFRAESTRUTURA

- () Coleta de Lixo
- () Rede de Esgoto
- () Fossa Septica
- () Agua tratada
- () Iluminação Pública
- () Rede Eletrica
- () Rabicho

Prefeitura Municipal de Nova Friburgo

Avenida Alberto Braune, 224 – Centro – Nova Friburgo – RJ - CEP 28613-001



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

INTRODUÇÃO AO PLHIS

- () Pavimentação
- () Rede Fluvial
- () Muros de contenção

E) CONCLUSÃO

- () Consolidação
 - () Consolidável
 - () Não consolidável
 - () Déficit Quantitativo
 - () Déficit Qualitativo
- Alinhamento com a Lei orgânica, Lei do uso do solo, Lei Orçamentária e outros marcos regulatórios.
 - Levantamento de atores sociais (Associações de moradores, engenheiros, profissionais, sindicatos, ONGs...

FASE 3- ESTRATÉGIAS DE AÇÃO.

- Sumário das fases anteriores
- Definição de Prioridades
- Mecanismos para a solução dos problemas
- Apresentação de diretrizes e objetivos da política habitacional
- Linha programática
- Ações e metas a serem alcançadas e estimativa de recursos
- Identificação das fontes de recursos e indicadores que permitam avaliar a eficácia do planejamento.

O contexto de mudanças no quadro conjuntural e institucional do nosso país tem sinalizado e apontado para uma progressiva **responsabilização dos municípios pela elaboração de políticas** como a **urbana e a habitacional**.

O marco inicial do fortalecimento do papel dos municípios ocorreu com a Constituição Federal de 1988, na capacidade do processo de sistemática redemocratização pelo qual passava o país, implementando a descentralização administrativa.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

INTRODUÇÃO AO PLHIS

Fazem parte desse contexto a aprovação do Estatuto da Cidade - Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001 - (BRASIL, 2001), Instrumento Legal o qual busca de forma paulatina a Gestão Democrática da cidade, ato contínuo também a criação do Ministério das Cidades em 2003, e, a criação do Sistema Nacional de Habitação (SNH), que se propõem a articular as ações e recursos humanos em compromisso a enfrentar o problema habitacional.

Neste Sistema, como já mencionado, insere-se o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, "com o objetivo de centralizar e gerenciar recursos orçamentários para os programas estruturados no âmbito do SNHIS, destinados a implementar políticas habitacionais direcionadas à população de menor renda." - Lei Federal nº 11.124, de 16 de junho de 2005 - (BRASIL, 2005).

A legislação garante ao cidadão a função social da propriedade, em especial da propriedade urbana o direito a cidade sustentável, a moradia digna com acesso a terra urbana, direito ao transporte e aos serviços públicos, o direito a infra-estrutura urbana, ao trabalho, ao lazer e a cultura.

Dessa forma, pretende-se implantar no nosso município o Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS), cujo princípio é o estabelecimento de diretrizes, metas, objetivos e instrumentos para implementação da Política Habitacional da cidade de Nova Friburgo, com ênfase na habitação de interesse social, os quais expressem o entendimento do governo local e dos agentes sociais a respeito da maneira como deve ser orientado o planejamento local do setor habitacional, visando promover o acesso à moradia digna, especialmente às pessoas de mais baixa renda, tendo por base o entendimento dos principais problemas, e, da realidade da questão habitacional identificados no município.

A Administração Municipal reconhece que o acesso à moradia digna e adequada está longe de nos dias atuais ser universal, e, as necessidades habitacionais no Brasil e na nossa região continuam expressivas, sendo severo tal quadro também no Microcosmo Urbano da nossa cidade. Isso sem falar que boa parte das famílias que conseguem acessar uma moradia enfrentam o déficit de cidade, ou seja, situações em que as residências ficam muito distantes dos locais de trabalho e lazer.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

INTRODUÇÃO AO PLHIS

Necessário se faz uma ação governamental a qual complete o vácuo, e até a inexistência de políticas habitacionais em gestões locais passadas, como também a falta de estratégias para suprir e elidir as deficiências e necessidades habitacionais, tais quais favelas, loteamentos periféricos, ocupações desorganizadas, cortiços e coabitação, entre outras, as quais costumam resultar em condições inadequadas de moradia, bem como gerar problemas urbanos e ambientais.

Entretanto, o acesso à moradia digna e adequada está longe de ser universal, e as necessidades habitacionais no Brasil continuam expressivas, e tudo que estamos conduzindo é apenas o início e lançamento de uma ideia embrionária, sendo certo que a criação e a condução de uma Política Pública de Habitação de Interesse Social, na cidade de Nova Friburgo, deve pressupor o enfrentamento de um conjunto variado e diversificado de problemas transversais à própria Política em si, entre os quais: as condições inadequadas e carência de infraestrutura básica, o enfrentamento da questão fundiária no ambiente da Política Urbana, que dificulta o acesso à terra urbanizada, que é um dos principais insumos da moradia digna.

Assim, na esfera local, ao dar início à aprovação do **PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL de NOVA FRIBURGO**, a municipalidade estará dando início e estrutura da sua política de habitação considerando as políticas estaduais e federais, porém observando as peculiaridades e especificidades municipais e regionais, enfrentando problemas que historicamente de a muito tempo têm dificultado a condução de tal Política Pública na localidade.

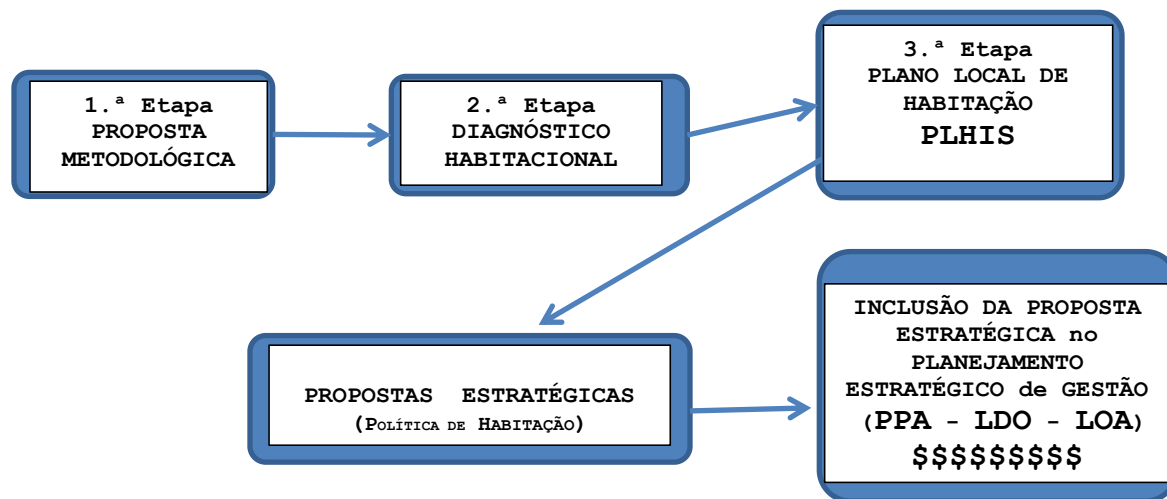
A questão em comento passa a ser atacada como uma prioridade de gestão, sendo certo que tal sequência de problemas, de forma gradativa e paulatina, têm gerado um quadro de ineficácia da política habitacional, no sentido de garantir o atendimento pleno das demandas das famílias (em especial as de mais baixa renda), em parte por servir historicamente, desde seus primórdios, a objetivos paralelos como a dinamização da economia e a legitimação política de governos, fatores que serão atacados pela atual Gestão, de forma efetiva, no limite dos seus recursos e aparelhamento administrativos disponíveis.



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

INTRODUÇÃO AO PLHIS

FLUXO DE ELABORAÇÃO DO PLHIS - PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL



Na condução da **1.ª ETAPA** dos trabalhos, dentro do FLUXO DE ELABORAÇÃO DO PLHIS executar-se-á a denominada PROPOSTA METODOLÓGICA, a qual configura a fase inicial, estruturadora das etapas subseqüentes (Diagnóstico Habitacional e Estratégias de Ação), com o intuito de nortear os procedimentos a serem adotados em cada uma delas, detalhando as etapas a serem seguidas e desenvolvidas, bem como a METODOLOGIA a ser utilizada para o desenvolvimento dos trabalhos e a descrição das atividades necessárias para o cumprimento dos objetivos referentes a cada fase.

Na condução da **2.ª ETAPA** dos trabalhos, dentro do FLUXO DE ELABORAÇÃO DO PLHIS executar-se-á o denominado DIAGNÓSTICO (ou DIAGNÓSTICO HABITACIONAL), fase que guarda devida correspondência com o retrato da situação atual do setor habitacional no município de Nova Friburgo, e tem por objetivo realizar o levantamento de dados e informações sobre o tema e suas respectivas análises. É composto tanto pela leitura técnica quanto pela leitura comunitária, mediante um levantamento das informações fundamentais (disponibilizadas pela Prefeitura Municipal à equipe técnica), tais como: arcabouço legal sobre o setor habitacional (lei que institui a Política Municipal de Habitação, respectivo Fundo Municipal e Conselho Gestor), Plano Diretor Municipal, bases cartográficas, fotografias aéreas, cadastro de famílias e demais estudos realizados sobre o município, levantamentos junto à população de interesse, por meio de entrevistas, além de visitas in loco (com detalhamento a ser ainda definido) para o reconhecimento aprofundado do município, a fim de identificar as necessidades habitacionais e conseqüentemente a elaboração do diagnóstico para o Plano Local de Habitação.

Na condução da **3.ª ETAPA** dos trabalhos, dentro do FLUXO DE ELABORAÇÃO DO PLHIS - PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL, serão debatidas, analisadas e aprovadas as PROPOSTAS ESTRATÉGICAS (Espinha Dorsal do PLHIS) que evidenciarão os EVENTOS DE PARTICIPAÇÃO POPULAR (AUDIÊNCIAS PÚBLICAS, SEMINÁRIOS e CONFERÊNCIAS MUNICIPAIS [se necessário ou de conveniência da Administração Pública Municipal]).

O DEBATE, ANÁLISE, e APROVAÇÃO das PROPOSTAS ESTRATÉGICAS, no processo de PARTICIPAÇÃO POPULAR definirão e redundarão na conclusão do PLHIS - PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL na forma de INVESTIMENTOS da GESTÃO ADMINISTRATIVA ou PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO DE MÉDIO E LONGO PRAZO, e serão incluídas nas PROPOSTAS DE ELABORAÇÃO do PPA (Plano Plurianual de Aplicação), LDO (Lei de Diretrizes Orçamentárias), LOA (Lei Orçamentária Anual) da Prefeitura Municipal de Nova Friburgo.

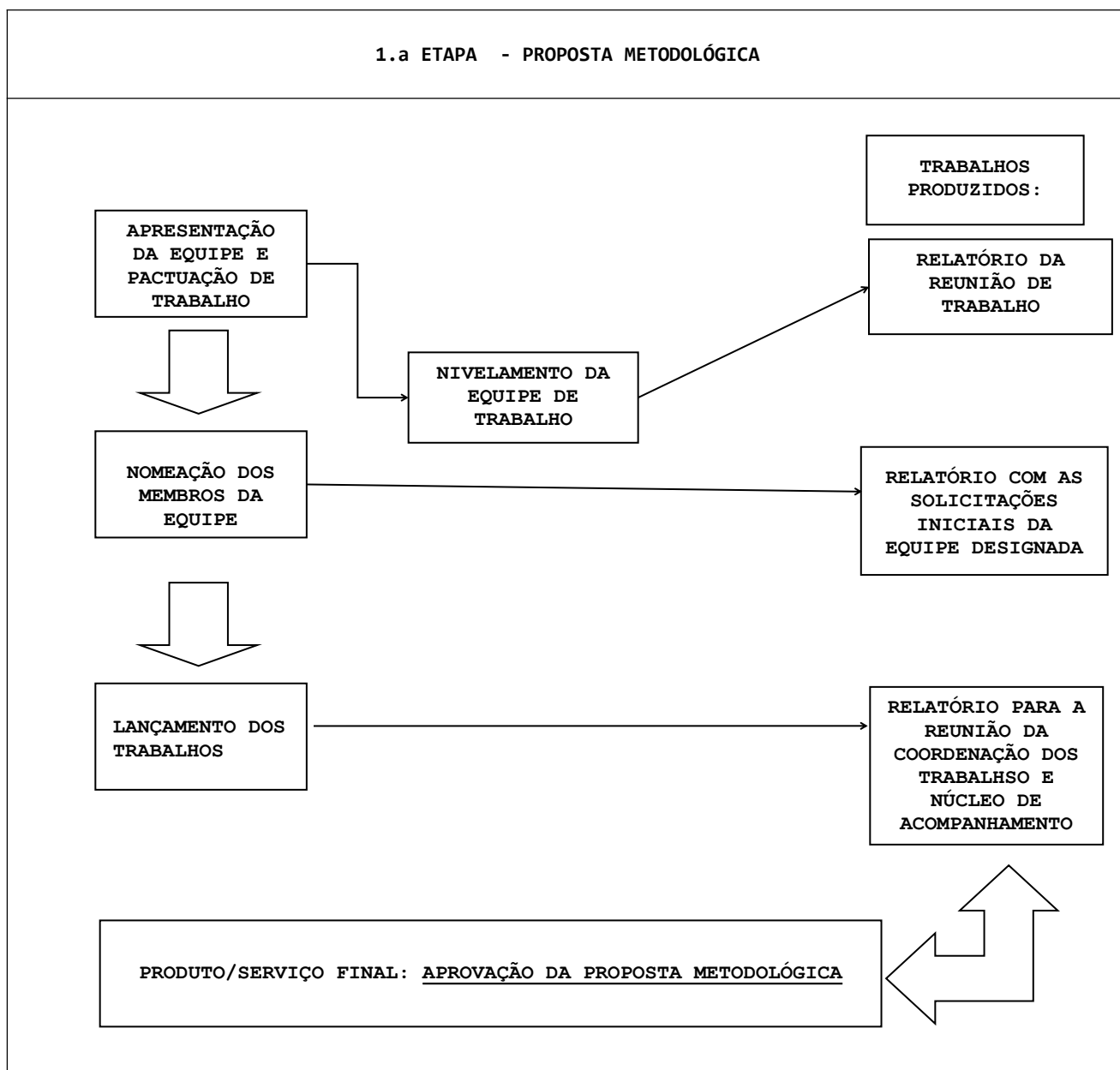


**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

INTRODUÇÃO AO PLHIS



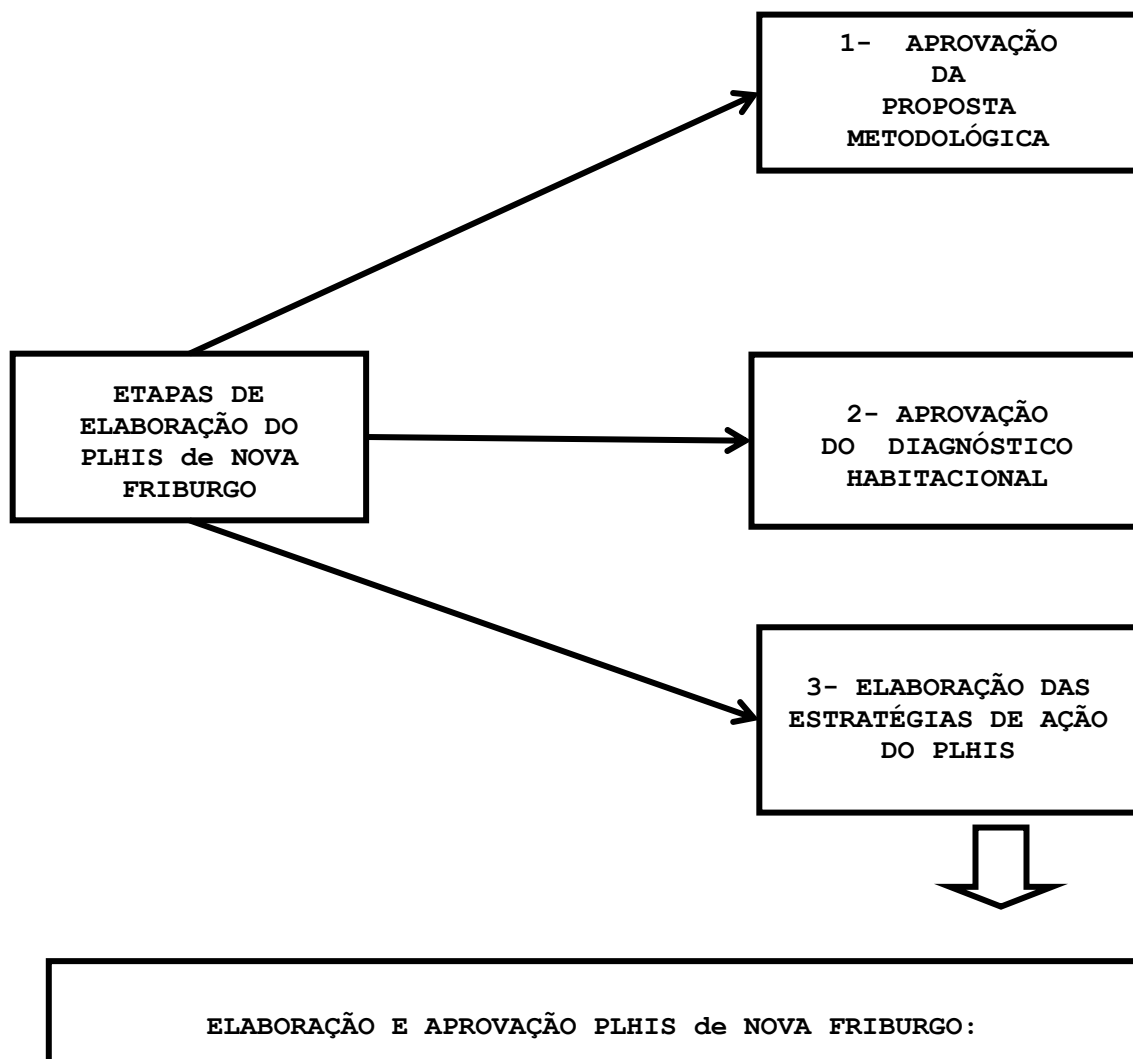


**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) INTRODUÇÃO AO PLHIS

ETAPAS DE ELABORAÇÃO DO PLHIS de NOVA FRIBURGO:



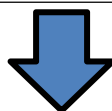


**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) INTRODUÇÃO AO PLHIS

ESTUDO DO DIAGNÓSTICO HABITACIONAL DA CIDADE DE NOVA FRIBURGO



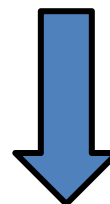
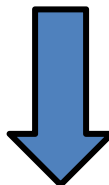
OBJETIVO PRINCIPAL:

Analisar a evolução urbana e sócio-econômica do município de modo a CARACTERIZAR A SITUAÇÃO ATUAL e DESENVOLVER PROJEÇÕES FUTURAS para o perfil sócio-econômico da população e conseqüente demanda habitacional.



OBJETIVOS SECUNDÁRIOS:

Envolvem a CONDUÇÃO/REALIZAÇÃO de Objetivos intermediários os quais fomentarão e facilitarão o alcance do Objetivo Principal



ANALISAR A
SITUAÇÃO DO
MUNICÍPIO DE NOVA
FRIBURGO DE
ENCONTRO AOS
ASPECTOS QUE EXERCEM
INFLUÊNCIA SOBRE A
ADEQUAÇÃO LOCACIONAL
DA OCUPAÇÃO

QUANTIFICAR E
LOCALIZAR A
NECESSIDADE DO
HABITACIONAL DO
MUNICÍPIO,
CONSIDERANDO O
DÉFICIT ATUAL DE
DOMICÍLIOS.

CARACTERIZAR A
OFERTA DE
HABITAÇÕES DE
INTERESSE SOCIAL,
CONSIDERANDO OS
PROGRAMAS,
POLÍTICAS E FUNDOS
GOVERNAMENTAIS,

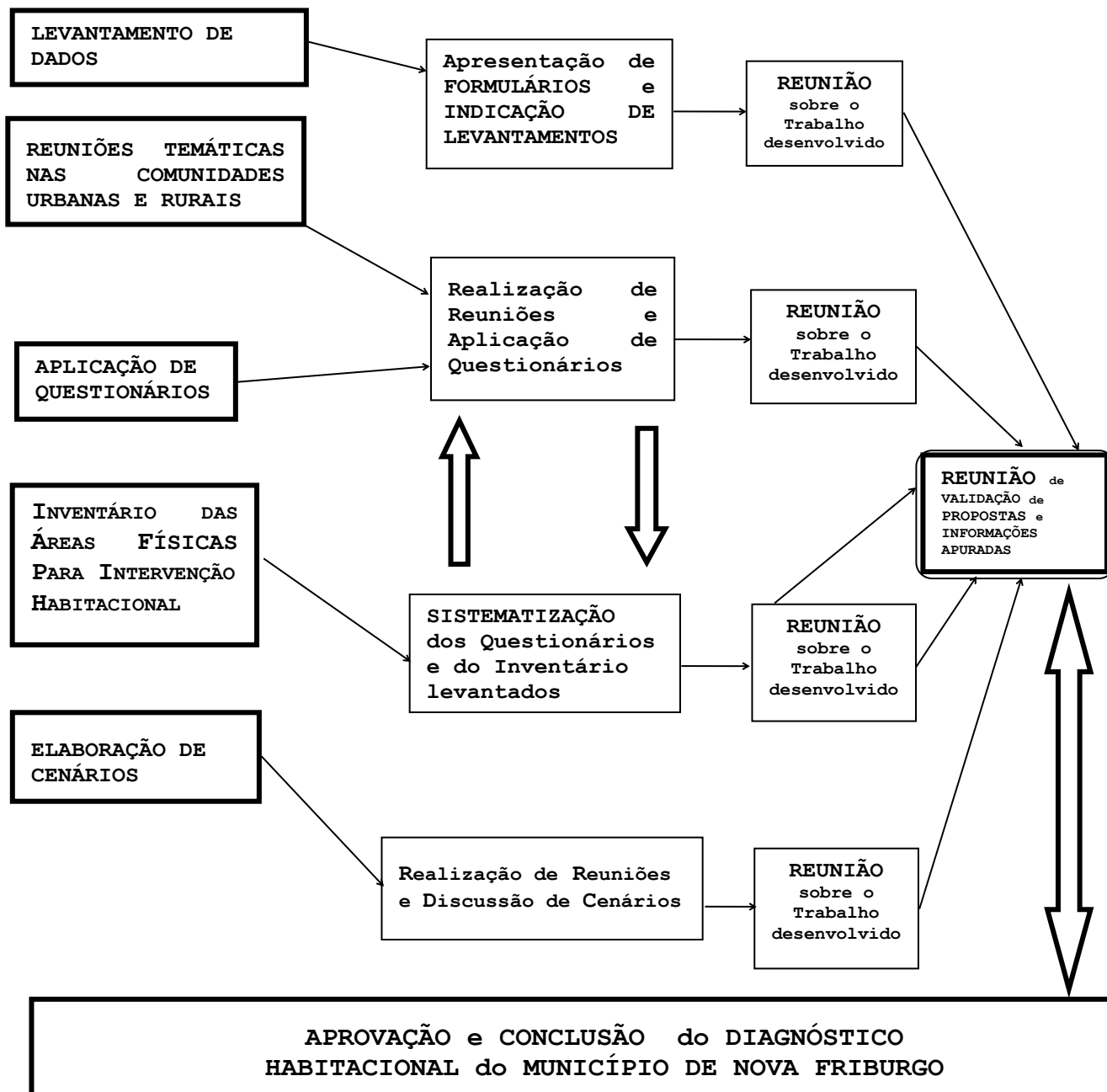
IDENTIFICAR
OS LIMITES E
POTENCIALIDAD
ES DO QUADRO
INSTITUCIONAL
E FINANCEIRO
EXISTENTE NO
MUNICÍPIO DE
NOVA FRIBURGO.



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

INTRODUÇÃO AO PLHIS

2.a ETAPA - DIAGNÓSTICO HABITACIONAL





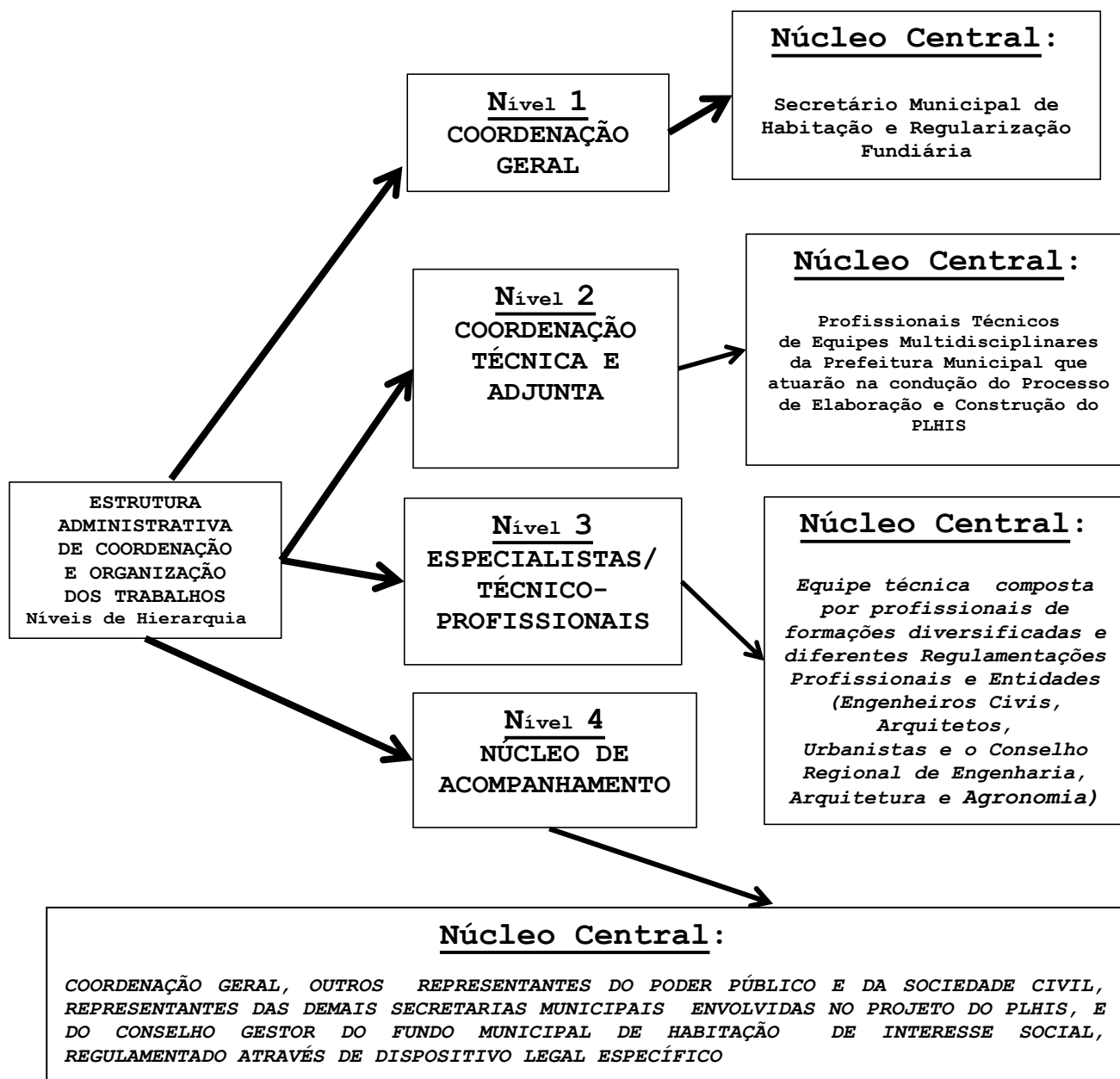
**NOVA
FRIBURGO**
PREFEITURA

SECRETARIA DE
HABITAÇÃO E
REGULARIZAÇÃO
FUNDIÁRIA

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

INTRODUÇÃO AO PLHIS

MONTAGEM DA ESTRUTURA ADMINISTRATIVA DE COORDENAÇÃO E ORGANIZAÇÃO DOS TRABALHOS E NÍVEIS DE RESPONSABILIDADE:





PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

INTRODUÇÃO AO PLHIS

O Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) deve ser aprovado por uma Lei Municipal quando elaborado em nível municipal, conforme estabelecido pela Lei Federal N° 11.124/2005. Essa lei institui o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e define as diretrizes para a elaboração e implementação dos planos locais¹.

Passo a Passo para a Elaboração e Implantação do PLHIS

- 1. Formação de uma Equipe Técnica:** Reúna uma equipe de especialistas em planejamento urbano, habitação, direito, economia e outros setores relevantes.
- 2. Diagnóstico da Situação Habitacional:** Realize um diagnóstico detalhado da situação habitacional no município, identificando as necessidades e demandas da população de baixa renda.
- 3. Elaboração do PLHIS:** Desenvolva o plano com base no diagnóstico realizado, estabelecendo diretrizes, objetivos, metas, ações e indicadores.
- 4. Consulta Pública:** Promova a participação da comunidade e de outros interessados através de audiências públicas, encontros com a sociedade civil e outros meios de consulta.
- 5. Aprovação pelo Legislativo Municipal:** Apresente o PLHIS ao Legislativo Municipal para aprovação por meio de uma Lei Municipal.
- 6. Implementação e Monitoramento:** Após a aprovação, implemente o plano e monitore seu progresso, ajustando conforme necessário para garantir a eficácia das ações.

Estratégias para a Elaboração e Implantação

- I. Participação Comunitária:** Incentive a participação ativa da comunidade em todas as etapas do processo, garantindo que as necessidades e demandas locais sejam atendidas.
- II. Parcerias:** Estabeleça parcerias com organizações não governamentais, empresas privadas e outras entidades para mobilizar recursos e conhecimentos.
- III. Transparência e Comunicação:** Mantenha uma comunicação clara e transparente com a população, informando sobre os objetivos, progresso e resultados do PLHIS.
- IV. Capacitação:** Capacite os profissionais envolvidos no processo para garantir que eles tenham as habilidades necessárias para a execução eficaz do plano.
- V. Acompanhamento e Avaliação:** Implemente mecanismos de acompanhamento e avaliação contínua para identificar desafios e oportunidades de melhoria.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

INTRODUÇÃO AO PLHIS

FORMULAÇÃO DE SOLUÇÕES NA ETAPA DO DIAGNÓSTICO HABITACIONAL
DO MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO:

EIXOS ESTRATÉGICOS DE GESTÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO:

Eixo Estratégico 1:
ESTRUTURA INSTITUCIONAL

Eixo Estratégico 2:
BASES DE DADOS MUNICIPAIS

Eixo Estratégico 3:
SITUAÇÃO NORMATIVA

Eixo Estratégico 4:
SITUAÇÃO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL

Eixo Estratégico 5:
SITUAÇÃO DOS BAIRROS

Eixo Estratégico 6:
PARTICIPAÇÃO POPULAR

Eixo Estratégico 7:
QUESTÕES SOCIOECONÔMICAS



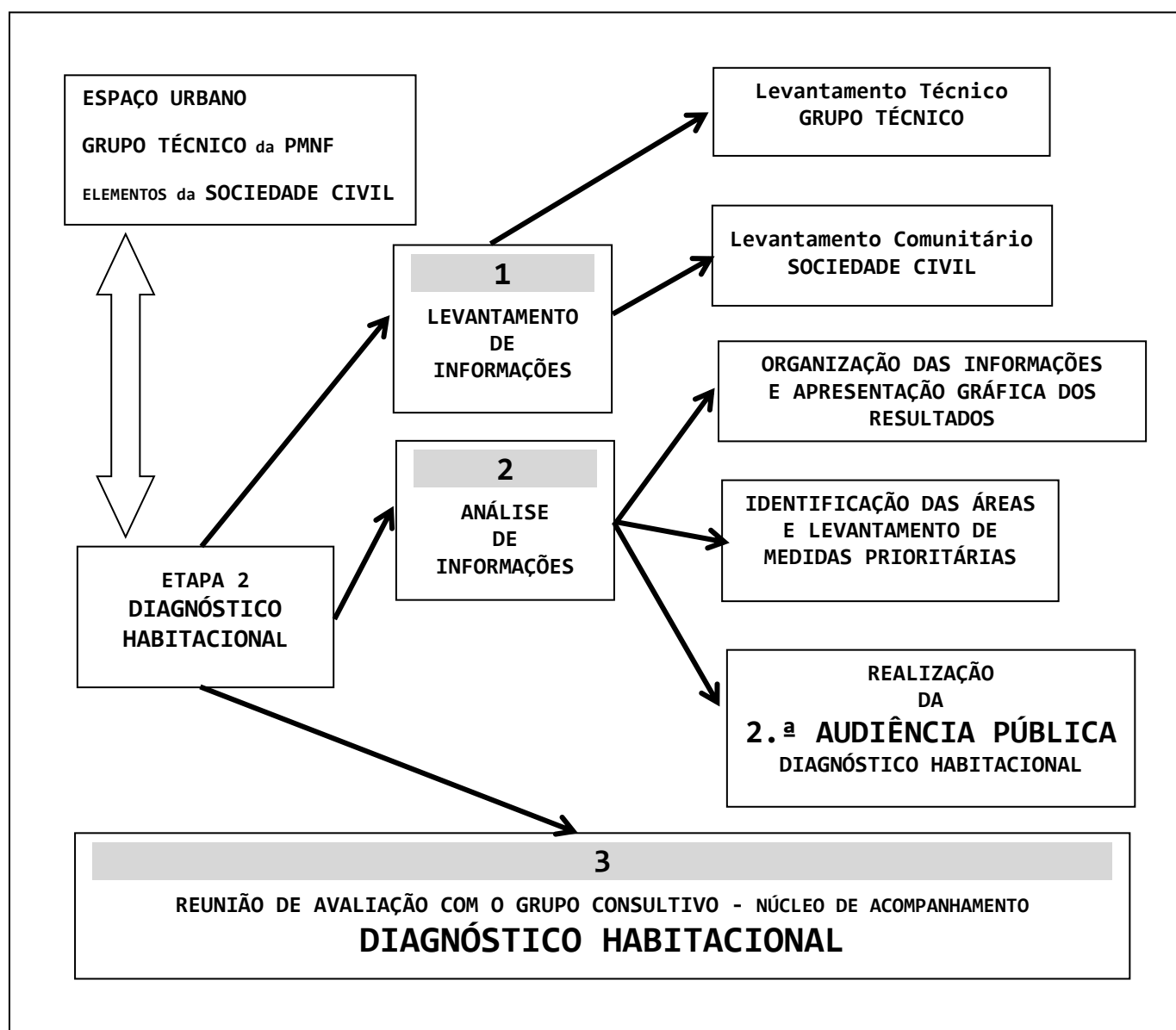
**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

INTRODUÇÃO AO PLHIS

VISÃO CRÍTICA DO FLUXO OPERACIONAL DE ELABORAÇÃO do DIAGNÓSTICO HABITACIONAL SOB A ÓTICA DA PROPOSTA METODOLÓGICA APRESENTADA:





**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

INTRODUÇÃO AO PLHIS

FONTES DE FINANCIAMENTO PARA PROJETOS DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Nesse ensejo, e, disposição de agir muito específico, no ambiente da Administração Pública Municipal, temos que a premissa de **DEFINIÇÃO DE ÁREAS DENTRO DO MUNICÍPIO ELEGÍVEIS**, pelos 8 (oito) Distritos que compõem o Território da nossa cidade, destinadas à **CONSTRUÇÃO DE FUTURAS MORADIAS DE INTERESSE SOCIAL** deve compulsoriamente ser uma meta da atual Gestão Administrativa. As áreas para construção civil de interesse social, a serem avaliadas pela Administração Municipal estarão, em especial, nas **Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)**. Com relação ao arcabouço legal de competência do Município de Nova Friburgo atinente à condução da Política Municipal de Habitação em construção, o Município contempla a sua Política Municipal de Habitação na forma da Lei do Plano Diretor Municipal - Lei Municipal N.º 0024/2006, de 28/12/2006 (**Plano Diretor Participativo de Nova Friburgo**), a qual contém diretrizes muito específicas **voltadas inclusive** à Habitação de Interesse Social, com parâmetros urbanísticos específicos para esta área, a serem regulados em outros Normativos Legais específicos (Vide Lei Municipal N.º 131/2019).



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

INTRODUÇÃO AO PLHIS

AS PRINCIPAIS FONTES DE FINANCIAMENTO PARA PROJETOS DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL = AGENTES INTERVENIENTES RESPONSÁVEIS POR ENTE FEDERATIVO:

<div>GOVERNO FEDERAL</div>	<ul style="list-style-type: none">- MINISTÉRIO DAS CIDADES. <p>+</p> <ul style="list-style-type: none">- <u>FNHIS - FUNDO NACIONAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL.</u>
<div>GOVERNO ESTADUAL</div>	<ul style="list-style-type: none">- GOVERNO ESTADUAL DO RJ. <p>+</p> <ul style="list-style-type: none">- SECRETARIA ESTADUAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL.
<div>GOVERNO MUNICIPAL</div>	<ul style="list-style-type: none">- EXECUTIVO MUNICIPAL. <p>+</p> <ul style="list-style-type: none">- SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

INTRODUÇÃO AO PLHIS

Nome da Agente: _____ **Bairro:** _____

LEVANTAMENTO DE INFORMAÇÕES
PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Prezado Município, a administração municipal contratou a empresa Espaço Urbano – Consultoria e Planejamento para fazer o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social do Município. Pois todos os municípios têm por atribuição constitucional a responsabilidade de exercer o controle sobre o acesso à moradia digna e criar condições para o desenvolvimento sustentável e mais justo do seu território. Queremos assegurar o comprometimento e a responsabilidade de todos no processo de construção e implementação do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social.

Para tanto, é fundamental sua participação, respondendo o questionário abaixo e comparecendo as reuniões que irão acontecer.

1. Identificação da família:

1.1. Número de moradores no domicílio: _____

1.2. Número de famílias por domicílio: _____

1.3. Gestantes: ☐ Sim ☐ Não

1.4. Pessoas com Deficiência: ☐ Sim Qual? _____ ☐ Não

1.5. Idosos: ☐ Sim Quantos? _____ ☐ Não

1.6. Analfabetos: ☐ Sim Quantos? _____ ☐ Não

1.7. Nº crianças na escola: _____

1.8. Gravidez na Adolescência: ☐ Sim ☐ Não

1.9. Participam de algum grupo? ☐ Sim Qual? _____ ☐ Não

2. Identificação do domicílio: ☐ Urbano ☐ Rural

2.1. Situação do domicílio:
☐ Próprio ☐ Alugado ☐ Arrendado ☐ financiado ☐ Cedido ☐ Outro: _____

2.2.1. Número de Cômodos: _____

2.3. Tipo de Construção:
☐ Tijolo/Alvenaria ☐ Madeira ☐ Mista ☐ Outro: _____

2.4. Situação do Terreno:
☐ Próprio ☐ Alugado ☐ Arrendado ☐ Financiado ☐ Irregular ☐ Contrato ☐ Outro: _____

2.5. Área de Risco
☐ Sim ☐ Não

2.6. Difícil Acesso
☐ Sim ☐ Não

2.7. Possui:
☐ Incha ☐ IPTU

3. Infraestrutura básica do domicílio:

3.1. Abastecimento de Água:
☐ Rede Pública ☐ Poço/Nascente ☐ Outro. Qual? _____

3.2. Escoamento Sanitário:
☐ Fossa Séptica ☐ fossa negra (só o buraco) ☐ Vala/rio ☐ Outro. Qual? _____

3.3. Destino do Lixo:
☐ Coletado ☐ Queimado ☐ Céu aberto ☐ Outro. Qual? _____

3.4. Energia Elétrica
☐ Sim ☐ Não ☐ Relógio Próprio ☐ Rabicho

4. Renda Familiar:

4.1. Renda Familiar Média Mensal:
☐ até 1,5 salário mínimo ☐ 1,5 a 3,0 salários mínimos ☐ de 3,0 a 5,0 salários mínimos ☐ acima de 5,0 salários mínimos

4.2. Situação no mercado de trabalho:
☐ Assalariado ☐ Empregador ☐ Agricultor ☐ Emprego Temporário ☐ Desempregado ☐ Trabalho Informal

4.3. Participa de algum programa do governo federal, ou recebe algum benefício social?

Bolsa Família

Cadastrado: ☐ Sim ☐ Não

Recebendo: ☐ Sim ☐ Não

Aposentadoria: ☐ Sim ☐ Não

Pensão Alimentícia: ☐ Sim ☐ Não

Auxílio Reclusão: ☐ Sim ☐ Não

Auxílio INSS: ☐ Sim ☐ Não

Seguro Desemprego: ☐ Sim ☐ Não

PRONAF: ☐ Sim ☐ Não

Banco da Terra: ☐ Sim ☐ Não

Obrigado, sua participação é fundamental neste processo de mudança que visa promover o bem comum com a participação de toda a sociedade. Venha nos ajudar a planejar o futuro de seu Município.

A Administração Municipal

ESPAÇO URBANO
CONSULTORIA E PLANEJAMENTO



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)
PROPOSTA METODOLÓGICA

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

PROPOSTA METODOLÓGICA



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) PROPOSTA METODOLÓGICA

DA PROPOSTA METODOLÓGICA (PROPOSTA E METODOLOGIA) :

O PLHIS, PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL de Nova Friburgo, adotará em sua elaboração alguns procedimentos executivos para a execução das tarefas correspondentes a cada uma das etapas do trabalho, quais sejam:

1. Elaboração de uma **PROPOSTA METODOLÓGICA (PROPOSTA E METODOLOGIA)**, que corresponda à definição do modo de trabalho a ser empregado a partir da Lei Federal N.º 11124/2005 (que cria o Sistema Nacional de Interesse Social - SNHIS), tanto quanto ao Decreto Federal N.º 5796/2006 (que regulamenta o SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS e Institui o Conselho Nacional de Habitação de Interesse Social);
2. Elaboração do **DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL** (que conterà **LEVANTAMENTO DE DADOS** [Levantamento de Dados para formulação do Diagnóstico Habitacional], e, **ANÁLISE DOS DADOS LEVANTADOS** [Análise dos Dados levantados consolidando o Diagnóstico Habitacional]);
3. Formulação das **ESTRATÉGIAS DE AÇÃO** que possibilitarão o estabelecimento de Diretrizes e Objetivos, definição de Programas Orçamentários, determinação de fontes de custeio, Alocação de Recursos Orçamentários e Financeiros específicos, e estabelecimento de metas diversas (a serem tratadas na fase do **DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL** e da Formulação final do PLHIS, PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL de Nova Friburgo.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) PROPOSTA METODOLÓGICA

Nesta fase do trabalho trataremos da elaboração da **PROPOSTA METODOLÓGICA**, que como já mencionado nas linhas anteriores, do preâmbulo do presente planejamento, a segunda etapa do presente Trabalho caracterizada pela elaboração/construção da **PROPOSTA METODOLÓGICA** e/ou **PROPOSTA E METODOLOGIA** será elaborada por uma equipe técnica multidisciplinar.

Essa Equipe Técnica multidisciplinar, da Prefeitura Municipal será compulsoriamente designada por ato próprio e motivado, da lavra do Titular da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, em Processo Administrativo próprio com a chancela do Chefe do Poder Executivo Municipal.

Para essa etapa a equipe irá realizar/elaborar o Lançamento do trabalho de preparação do **PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL** de Nova Friburgo, sendo que todas as etapas serão pactuadas com a sociedade local, e a respectiva e devida aprovação no **CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL** (CMHIS).

De acordo com os parâmetros do Centro das Nações Unidas para os assentamentos Humanos/HABITAT, "(...) **a oferta habitacional deve funcionar de modo a garantir que todos estejam alojados, existam domicílios para cada família, as despesas com habitação não comprometam uma porção muito elevada da renda, os preços da moradia não estejam sujeitos a volatilidades, as dimensões do espaço da moradia sejam adequadas, as construções seja seguras e não estejam sujeitas a desastres naturais, os serviços de infraestrutura sejam adequados e confiáveis, exista segurança na posse de terra, as famílias possuam diferentes opções de moradia, exista crédito de habitação disponível e as taxas de juros permitam níveis desejáveis de poupança e investimento**".



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) PROPOSTA METODOLÓGICA

Estudos especializados indicam que “ analisando-se as condições de moradia no Brasil e a partir dos parâmetros acima descritos, evidenciam-se necessidades consideráveis ainda não satisfeitas. Os problemas habitacionais brasileiros, particularmente visíveis nas aglomerações urbanas, incluem como regra: a segregação espacial da população pobre em assentamentos informais, a carência de moradias, a escassez de serviços de infraestrutura urbana, dificuldades de acesso às oportunidades de emprego produtivo e a ocupação de áreas de risco e legalmente protegidas. A escassez relativa e os elevados preços de terra urbana decorrentes de uma política de uso do solo inadequada colaboram para aumentar os problemas habitacionais do país. ”

Nessa esteira temos que “ A habitação deve servir ao usuário não só como um abrigo, mas também como um ambiente seguro e saudável para a realização de suas atividades, em acordo com suas especificidades culturais e necessidades variáveis, concedendo-lhe assim um sentido de pertencimento. Sendo assim, a qualidade da habitação está ligada aos aspectos sociais e culturais das famílias, bem como a fatores econômicos e a características ambientais da região, portanto, à sua sustentabilidade. ”

Vide os seguintes Links na Internet:

https://unhabitat.org/sites/default/files/documents/2019-04/e-book-cidades-sustentaveis-colab-onu-habitat_.pdf

Consulta em 11/02/2025 - 14hs:30min

<https://habitat3.org/wp-content/uploads/NUA-Portuguese-Brazil.pdf>

Consulta em 11/02/2025 - 15hs:05min

<https://repositorio.ufsc.br/bitstream/handle/123456789/245213/ANAIS-ENSUS-2018-Volume-I-422-431.pdf?sequence=1>

Consulta em 11/02/2025 - 15hs:25min



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) PROPOSTA METODOLÓGICA

Nessa linha inicial de estabelecimento da PROPOSTA METODOLÓGICA basilar da POLÍTICA PÚBLICA DE HABITAÇÃO da cidade de Nova Friburgo, a qual culminará na consolidação do PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL ficam desde já estabelecidas algumas premissas da Metodologia, a saber:

PREMISSAS DA PROPOSTA METODOLÓGICA - PLHIS O NOVA FRIBURGO:		
Fase:	Nomenclatura:	Descrição/Discriminação Sintética:
01	CONTEXTUALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO	Definição do contexto do município, incluindo informações sobre a situação habitacional atual, políticas públicas existentes e atores sociais envolvidos.
02	DEFINIÇÃO DO CONTEÚDO	Definição do Conteúdo/Produto Final a ser alcançado na Elaboração dos Trabalhos (Metodologia e PLHIS).
03	MONTAGEM DA ESTRUTURA ADMINISTRATIVA DE COORDENAÇÃO E ORGANIZAÇÃO DOS TRABALHOS	Estruturação da Equipe Técnica diversificada, incluindo arquitetos, urbanistas, engenheiros, economistas, sociólogos e outros especialistas relevantes.
04	DEFINIÇÃO DE ESTRATÉGIAS DE COMUNICAÇÃO, MOBILIZAÇÃO E PARTICIPAÇÃO DA POPULAR	Definição do uso de mídias de Comunicação e Utilização de diferentes formas de divulgação para informar a população sobre o processo e os resultados de preparação do PLHIS.
05	PROCEDIMENTOS DE EXECUÇÃO	Estabelecer procedimentos claros para cada etapa do processo, desde a coleta de dados até a elaboração do Plano Final.
06	CRONOGRAMA	Estabelecimento de um Cronograma de Condução e Execução dos trabalhos de Formulação da Proposta Metodológica e conclusão do PLHIS.
07	DEFINIÇÃO DAS METAS DE EFICÁCIA E EFICIÊNCIA A SEREM ALCANÇADAS NOS TRABALHOS DA EQUIPE TÉCNICA	Consiste numa visualização da Meta Estratégica (Planejamento de Longo Prazo) que se deseja alcançar após a Formulação da Proposta Metodológica e conclusão do PLHIS.
08	DEFINIÇÃO DE ÁREAS DENTRO DO MUNICÍPIO ELEGÍVEIS PARA A CONSTRUÇÃO DE FUTURAS MORADIAS DE INTERESSE SOCIAL	Consiste numa visualização da Meta Estratégica (Planejamento de Médio para Longo Prazo) de Definição das áreas elegíveis pela Administração Pública Municipal para a Construções de Moradias, dentro do contexto do PLHIS.
09	DEFINIÇÃO DE FONTES DE FINANCIAMENTOS DOS PROJETOS	Consiste numa visualização no Plano da Gestão Estratégica (médio e Longo Prazo) acerca das possíveis FONTES DE FINANCIAMENTOS dos Projetos idealizados no cenário de Execução futura do PLHIS.
10	CONSOLIDAÇÃO DA PROPOSTA METODOLÓGICA	Visualização do alcance Formulação da Proposta Metodológica e conclusão do PLHIS.



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

PROPOSTA METODOLÓGICA

Como já também mencionado no presente trabalho a formulação de uma POLÍTICA PÚBLICA DE HABITAÇÃO é um conjunto de ações do governo o qual visa melhorar as condições de moradia de uma população.

Esse conjunto de atividades ensejará ação de Planejamento Governamental, alinhado com os demais players e atores do cenário social, de modo que o PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL de Nova Friburgo seja um Instrumento de Planejamento da Gestão Governamental elaborado com a anuência da coletividade interessada, e nesse caminho a elaboração/construção da PROPOSTA METODOLÓGICA e/ou PROPOSTA E METODOLOGIA, mesmo que conduzida e balizada por uma equipe técnica multidisciplinar da Prefeitura terá a participação dos elementos formadores da sociedade diretamente interessada, e, sobretudo destinatária da Política Governamental.

A elaboração e preparação da Proposta Metodológica para o futuro PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) será prioritariamente conduzida, em âmbito interno da PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA FRIBURGO pelo seu Corpo Técnico e por demais Profissionais da Estrutura do Poder Executivo Municipal sob a supervisão direta do Titular da SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, sendo certo que envolve na sua consecução várias etapas importantes entre as principais, as seguinte:

I. CONTEXTUALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO: No que muito compete a apresentar no presente quadro conjuntural o contexto do Município de Nova Friburgo, incluindo informações sobre a situação habitacional atual, políticas públicas existentes e atores sociais envolvidos, temos a informar o seguinte:

ASPECTO E CONTEXTO HISTÓRICO DA CIDADE DE NOVA FRIBURGO

O desbravamento de Nova Friburgo, inicialmente conhecida como Morro Queimado, data de meados do século XVIII, quando os primeiros faiscadores, subindo pelo sertão do Cantagalo, foram em busca de ouro e pedras preciosas nos inúmeros rios da região.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

PROPOSTA METODOLÓGICA

Entretanto, foi o rei Dom João VI que, desejando substituir o trabalho escravo como mola propulsora da economia nacional pela mão-de-obra de imigrantes, autorizou o estabelecimento de uma colônia de suíços por decreto de 16 de maio de 1818.

A colônia do Morro Queimado constituiu, desse modo, o primeiro núcleo organizado do atual município de Nova Friburgo. Foi, também, a primeira colônia estrangeira, não portuguesa, a se estabelecer no Brasil.

Dom João VI não tardou em elevar a povoação do Morro Queimado à categoria de vila, o que fez ao editar o alvará de 3 de janeiro de 1820, com o nome de Nova Friburgo, desmembrando para isso suas terras de Cantagalo. No final de março de 1820, a colônia contava com 100 moradias pequenas, em número insuficiente para os 1.631 suíços recém-chegados.

A média de moradores por casa era altíssima, em torno de 17. Mas, apesar das dificuldades, a instalação do município foi festiva, em 17 de abril do mesmo ano. Em 1824, o contingente populacional foi reforçado com imigrantes alemães. Esses colonos implantaram as primeiras indústrias, que se expandiram e transformaram a cidade em importante centro de têxteis e vestuário.

A 27 de outubro de 1831 termina o sistema de administração da colônia, passando sua jurisdição a ser superintendida pela Câmara Municipal. Outros colonos, como italianos, espanhóis, libaneses, japoneses e uma legião de migrantes brasileiros foram atraídos.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) PROPOSTA METODOLÓGICA

Em 1872, o barão de Nova Friburgo trouxe até a região os trilhos da estrada de ferro Leopoldina, a fim de escoar a produção de café proveniente de Cantagalo.

Nova Friburgo foi elevada à categoria de cidade em 1890. A partir de 1910, vem somando funções de centro industrial e universitário, área turística e zona de produção rural, o que permite a essa cidade assumir o papel de polo regional.

Nossas Fontes de Consulta:

Fontes:

Estudos para o Planejamento Municipal - Secplan/Fiderj - 1978; Abreu, A., Municípios e Topônimos Fluminenses - Histórico e Memória, Rio de Janeiro: Imprensa Oficial, 1994; Revista TCE nº 40 - abr./jun. 98; e sítios www.pmnf.rj.gov.br e www.djoaovi.com.br.

Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável:

https://www.pmnf.rj.gov.br/paginas-centralizadas/10_32_Nova-Friburgo-Distritos-e-Bairros.html

https://www.tcerj.tc.br/portalnovo/publicadordearquivo/estudos_socioeconomicos

Este capítulo tem por objetivo apresentar a contextualização da situação habitacional do município de Nova Friburgo, inclusive em relação à legislação incidente sobre habitação, e de acordo com os **ESTUDOS SOCIOECONÔMICOS, do Tribunal de Contas do Estado do Rio de Janeiro (disponível no LINK supra informado)** Nova Friburgo pertence à Região Serrana, que também abrange os municípios de Bom Jardim, Cantagalo, Carmo, Cordeiro, Duas Barras, Macuco, Santa Maria Madalena, São José do Vale do Rio Preto, São Sebastião do Alto, Sumidouro, Teresópolis e Trajano de Moraes.



**NOVA
FRIBURGO**
PREFEITURA

SECRETARIA DE
HABITAÇÃO E
REGULARIZAÇÃO
FUNDIÁRIA

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) PROPOSTA METODOLÓGICA



Fonte: Fundação CEPERJ

O município tem uma área total de 935,429 quilômetros quadrados, correspondentes a 15,2% da área da Região Serrana. Os limites municipais, no sentido horário, são: Teresópolis, Sumidouro, Duas Barras, Bom Jardim, Trajano de Moraes, Macaé, Casimiro de Abreu, Silva Jardim e Cachoeiras de Macacu.

A principal rodovia de acesso ao município é a RJ-116, que vem de Cachoeiras de Macacu, a sudoeste, seguindo rumo nordeste para Bom Jardim.

Importante eixo rodoviário do interior do estado, sai de Itaboraí e segue por Cachoeiras de Macacu, Nova Friburgo, Bom Jardim, Duas Barras, Cordeiro, Macuco, São Sebastião do Alto, Itaocara, Aperibé, Santo Antônio de Pádua, Miracema, Laje do Muriaé e se conecta com a BR-356 a noroeste de Itaperuna, na localidade de Comendador Venâncio.



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

PROPOSTA METODOLÓGICA

A RJ-130 (BR-492 no plano rodoviário federal) segue rumo oeste para Teresópolis; a RJ-142, rumo leste para o distrito de Lumiar e, daí em diante em leito natural até Casimiro de Abreu. Finalmente, a RJ-148 ruma para noroeste em direção a Sumidouro, via Duas Barras; e a RJ-150 segue rumo leste para o distrito de Amparo, continuando por terra para Bom Jardim.

Aspectos Demográficos: Em 2010, de acordo com informações do IBGE, Nova Friburgo tinha uma população de 182.082 habitantes, correspondente a 22,6% do contingente da Região Serrana, com uma proporção de 92 homens para cada 100 mulheres. A densidade demográfica era de 195,07 habitantes por km², contra 116 habitantes por km² de sua região. Sua população foi estimada em 203.328 habitantes em 2024, sendo, então, o 16.º mais populoso do estado.

A taxa de urbanização correspondia a 87% da população. Em comparação com a década anterior, a população do município aumentou 5%, o 67º maior crescimento no estado.

Segundo o levantamento, o município possuía 79.185 domicílios, dos quais 9% eram de uso ocasional. Ainda com base em informações do censo, contava com 95 domicílios particulares ocupados em um aglomerado subnormal, onde viviam 289 pessoas. A população de Nova Friburgo, em 2020, foi estimada em 191.158 pessoas. O município tinha um contingente de 151.502 eleitores, correspondente a 79% do total da população. Havia nove agências de correios e 18 agências bancárias.

A sede tem uma temperatura média anual de 18,1 °C e na vegetação do município predomina a Mata Atlântica. Com 159 372 habitantes vivendo na zona urbana, o município contava, em 2021, com 22 unidades básicas de saúde. O seu **Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) é de 0,745,** considerado como muito alto em relação ao Estado.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

PROPOSTA METODOLÓGICA

As principais atividades econômicas são baseadas em: Indústria Metalúrgica, Moda Íntima, Produção Agrícola, Olericultura, Caprinocultura, e, Indústria (TÊXTEIS, VESTUÁRIO E DO SETOR METAL-MECÂNICO) e Turismo.

É também uma das cidades mais frias do Estado. Em 1.º de setembro de 2017, Nova Friburgo recebeu o título de "Suíça Brasileira". O então Governador do Estado, Luiz Fernando Pezão, sancionou a lei 7.683, de autoria do Deputado Samuel Malafaia, que homenageia a cidade. A lei entrou em vigor em 4 de setembro do mesmo ano, após ser publicada no Diário Oficial do Estado.

A cidade se situa a 22° 16' 55" S de latitude sul e 42° 31' 51" O" de longitude oeste. Conforme a Divisão Regional vigente desde 2017, instituída pelo IBGE, o Município pertence às Regiões Geográficas Intermediária de Petrópolis e Imediata de Nova Friburgo.

Até então, com a vigência das divisões em microrregiões e mesorregiões, fazia parte da microrregião de Nova Friburgo, que por sua vez estava incluída na mesorregião do Centro Fluminense.

O relevo de Nova Friburgo é predominantemente montanhoso, com destaque para morros e picos e a altitude é superior a 200 metros acima do nível do mar.

A altitude máxima encontra-se no Pico Maior de Friburgo, que chega aos 2 366 metros, enquanto a altitude mínima é de 846 metros. Também merece menção o Pico da Caledônia, cuja altitude máxima chega a 2 257 metros.

O principal curso hídrico que passa por Nova Friburgo é o Rio Bengalas. O Município integra a bacia do rio Grande. A vegetação predominante é a Mata Atlântica, sendo que o principal problema ambiental presente, era o desmatamento.



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) PROPOSTA METODOLÓGICA

O Município de Nova Friburgo possui 935 km² * e tem seu território dividido em 8 distritos. Os distritos são unidades administrativas estabelecidas na maioria dos casos por Lei Municipal. Todo município possui ao menos um distrito, denominado Distrito Sede que abriga a cidade, mas normalmente os municípios possuem mais de um distrito.

* Vide a seguinte Fonte:

Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável:
https://www.pmnf.rj.gov.br/paginas-centralizadas/10_32_Nova-Friburgo-Distritos-e-Bairros.html

De acordo com as informações disponíveis no Sítio Eletrônico da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável da Prefeitura Municipal a divisão de Nova Friburgo, no que compete aos seus distritos, se dá da forma seguinte: 1º Distrito (Sede); 2º Distrito (Riograndina); 3º Distrito (Campo do Coelho); 4º Distrito (Amparo); 5º Distrito (Lumiar); 6º Distrito (Conselheiro Paulino); 7º Distrito (São Pedro da Serra) e 8º Distrito (Mury).

Os Distritos Sede e de Conselheiro Paulino são os mais urbanizados que concentram cerca de 80% da população do município e também as atividades econômicas e os serviços.

O Distrito de Campo do Coelho possui áreas de grande produção agrícola e fortes atrativos de eco turismo. Os Distritos de Amparo e Riograndina também possuem áreas de produção agrícola e grande potencial para o turismo rural.

Os Distritos de Lumiar, São Pedro da Serra e Mury possuem grandes áreas cobertas de Mata Atlântica preservada e são polos de gastronomia e turismo ecológico.

Destaca-se ainda a grande produção de flores de corte na região de Vargem Alta localizada no Distrito de São Pedro da Serra.



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) PROPOSTA METODOLÓGICA

O Município de Nova Friburgo possui 40 bairros, que foram oficializados pela Lei Municipal 4.692/2019. Estes bairros estão localizados nos Distritos Sede (1º) e de Conselheiro Paulino (6º), que são os distritos mais urbanizados e populosos do Município.

Foram delimitados a partir das características históricas de ocupação, do reconhecimento por parte da população e das características naturais do relevo e da hidrografia dessas áreas.

Os bairros constituem divisões administrativas intra-urbanas para uma organização do território municipal, em diversas de ações de planejamento e gestão.

De acordo com projeções do IBGE aplicadas aos setores censitários, o bairro mais populoso de Nova Friburgo é Olaria que possui aproximadamente 15 mil habitantes, seguido pelo Centro que possui aproximadamente 14 mil habitantes.

Os demais distritos do município possuem suas vilas, que correspondem às áreas urbanas dos distritos, além de grandes localidades com características predominantemente rurais. Estas grandes localidades não possuem uma delimitação estabelecida por lei, apenas o reconhecimento histórico por parte da população em geral.

De acordo com o comando legal da **Lei Municipal N.º 4692, de 26 de Junho de 2019 (REORDENA E REDEFINE AS DELIMITAÇÕES DE DISTRITOS, BAIRROS E VILAS DE NOVA FRIBURGO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS)**, os distritos podem ser predominantemente **URBANOS** e/ou **RURALS** (Vide Incisos I e II do Art.1.º do Diploma Legal), na forma seguinte:



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

PROPOSTA METODOLÓGICA

DISTRITO:	N.º DO DISTRITO:	RURAL/URBANO:	FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:
NOVA FRIBURGO - SEDE	1.º DISTRITO	URBANO	Art.1.º, Inciso I, alínea "a"
CONSELHEIRO PAULINO	6.º DISTRITO	URBANO	Art.1.º, Inciso I, alínea "b"
RIOGRANDINA	2.º DISTRITO	RURAL	Art.1.º, Inciso II, alínea "a"
CAMPO DO COELHO	3.º DISTRITO	RURAL	Art.1.º, Inciso II, alínea "b"
AMPARO	4.º DISTRITO	RURAL	Art.1.º, Inciso II, alínea "c"
LUMIAR	5.º DISTRITO	RURAL	Art.1.º, Inciso II, alínea "d"
SÃO PEDRO DA SERRA	7.º DISTRITO	RURAL	Art.1.º, Inciso II, alínea "e"
MURY	8.º DISTRITO	RURAL	Art.1.º, Inciso II, alínea "f"

Os bairros do Município de Nova Friburgo estão divididos da seguinte forma:

1º Distrito (Sede): Bela Vista, Braunes, Cardinot, Cascatinha, Catarcione, Centro, Chácara do Paraíso, Cônego, Cordoeira, Córrego Dantas, Duas Pedras, Fazenda Bela Vista, Granja Spinelli, Lagoinha, Nova Suíça, Olaria, Parque Dom João VI, Parque São Clemente, Perissê, Ponte da Saudade, Rio Grande de Cima, Santa Luzia, São Geraldo, Sítio São Luiz, Tinguelly, Vale dos Pinheiros, Vargem Grande, Varginha, Village, Ypu.

6º Distrito (Conselheiro Paulino): Alto do Catete/Furnas, Conselheiro Paulino, Fazenda da Laje, Jardim Califórnia, Jardim Ouro Preto, Maria Teresa, Parque das Flores, Parque dos Lagos/Córrego Fundo, Prado, Rui Sanglard.

A Lei Municipal N.º 4692, de 26 de Junho de 2019 (que REORDENA E REDEFINE AS DELIMITAÇÕES DE DISTRITOS, BAIRROS E VILAS DE NOVA FRIBURGO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS), em seu bojo e arcabouço legal NÃO REDEFINE e NEM OFICIALIZA quaisquer Nomenclaturas de divisão de bairros que guardam alusão aos Distritos de RIOGRANDINA (2.º Distrito), CAMPO DO COELHO (3.º Distrito), AMPARO (4.º Distrito), LUMIAR (5.º Distrito), SÃO PEDRO DA SERRA (7.º Distrito) e MURY (8.º Distrito).



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) PROPOSTA METODOLÓGICA

Por outro lado é de suprema importância mencionar no presente Trabalho que os levantamentos conduzidos, pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (CENSO IBGE 2022 Gerência de Geomática - SEMMADUS) da Prefeitura Municipal reverbera a DISTRIBUIÇÃO POPULACIONAL da cidade de Nova Friburgo, na forma seguinte:

Vide Fonte de Consulta:

Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável:

https://www.pmnf.rj.gov.br/paginas-centralizadas/10_32_Nova-Friburgo-Distritos-e-Bairros.html



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) PROPOSTA METODOLÓGICA



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A



S E C R E T A R I A D E
M E I O A M B I E N T E E
D E S E N V O L V I M E N T O
U R B A N O S U S T E N T Á V E L

CENSO IBGE 2022

Gerência de Geomática - SEMMADUS

Bairro	População	Total de Domicílios Particulares
Alto do Catete	504	283
Bairro Ypu	1.991	1.135
Bela Vista	6.930	3.492
Braunes	4.357	2.168
Cardinot	590	378
Cascatinha	2.449	1.378
Catacione	3.228	1.595
Centro	14.233	8.565
Chácara do Paraíso	6.150	2.882
Cônego	5.920	2.821
Conselheiro Paulino	12.943	6.135
Cordoeira	5.556	2.667
Córrego Dantas	1.889	1.042
Duas Pedras	1.280	629
Fazenda Bela Vista	310	151
Fazenda da Laje	775	358
Granja Spinelli	930	438
Jardim Califórnia	7.371	3.523
Jardim Ouro Preto	6.978	3.409
Lagoinha	3.057	1.564
Maria Teresa	7.432	3.418
Nova Suíça	4.622	2.253
Olaria	15.103	7.568
Parque D. João VI	1.116	558
Parque das Flores	1.131	502
Parque dos Lagos	25	19
Parque São Clemente	449	204
Perissé	3.378	1.712
Ponte da Saudade	1.877	977
Prado	4.727	2.132
Rio Grande de Cima	231	168
Rui Sanglard	3.124	1.435
Santa Luzia	1.312	548
São Geraldo	8.386	3.897
Sítio São Luís	1.232	553
Tinguelly	480	234
Vale dos Pinheiros	1.138	489
Vargem Grande	2.449	1.066
Varginha	3.397	1.526
Village	747	381

* Delimitação de bairros de acordo com a Lei Municipal nº4692/2019

CENSO IBGE 2022

Gerência de Geomática - SEMMADUS

Distrito	População	Total de Domicílios Particulares
Amparo (4º Distrito)	4.696	2.353
Campo do Coelho (3º Distrito)	12.681	5.867
Lumiar (5º Distrito)	6.042	4.903
Mury (8º Distrito)	6.712	4.428
Riograndina (2º Distrito)	6.115	2.776
São Pedro da Serra (7º Distrito)	3.896	2.514
Conselheiro Paulino (6º Distrito)	45.010	21.214
Sede Nova Friburgo (1º Distrito)	104.787	53.039
MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO	189.939	97.094

Prefeitura Municipal de Nova Friburgo

Avenida Alberto Braune, 224 – Centro – Nova Friburgo – RJ - CEP 28613-001



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

PROPOSTA METODOLÓGICA

Por vezes, na Estação das Chuvas, os rios que cortam o Município, principalmente o Rio Bengalas, sofriam com a elevação de seus níveis, provocando enchentes em suas margens, o que atualmente exige a existência de um sistema de alerta contra enchentes eficaz. A cidade foi uma das mais afetadas pelas enchentes de 2011.

Como já mencionado nas linhas acima o Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDH-M) de Nova Friburgo é considerado alto pelo Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD), sendo que seu valor é de 0,745 é o 13º maior do Rio de Janeiro e 648º maior do Brasil.

A cidade possui a maioria dos indicadores próximos à média nacional segundo o PNUD. Considerando-se apenas o índice de educação, o valor é de 0,645, o valor do índice de longevidade é de 0,846 e o de renda é de 0,758.

De 2000 a 2010, a proporção de pessoas com renda domiciliar *per capita* de até meio salário mínimo reduziu em 50,72%. Em 2010, 95,21% da população vivia acima da linha de pobreza, 3,51% encontrava-se na linha da pobreza e 1,28% estava abaixo. De acordo com o IBGE (cidades.ibge.gov.br) o **coeficiente de Gini** (é uma medida que quantifica a desigualdade de renda em uma população).

É instrumento para medir a concentração de renda em um determinado grupo, e aponta a diferença entre os rendimentos dos mais pobres e dos mais ricos), e, no caso de Nova Friburgo a desigualdade social, era de 0,42, sendo que 1,00 é o pior número e 0,00 é o melhor.

Em 2010, 95,21% da população vivia acima da linha de pobreza, 3,51% encontrava-se na linha da pobreza e 1,28% estava abaixo. No mesmo ano, a participação dos 20% da população mais rica da cidade no rendimento total municipal era de 56,57%, ou seja, 12,29 vezes superior à dos 20% mais pobres, que era de 4,8%.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) PROPOSTA METODOLÓGICA

Administração Municipal: A Pesquisa de Informações Básicas Municipais, conhecida como Munic, é apurada pelo IBGE na totalidade do país. Efetua, periodicamente, um levantamento pormenorizado de informações sobre a estrutura, a dinâmica e o funcionamento das instituições públicas municipais, em especial a prefeitura, compreendendo, também, diferentes políticas e setores que envolvem o governo municipal e a municipalidade.

Nossas Fontes de Consulta:

Estimativa encaminhada pelo IBGE ao Tribunal de Contas da União referente a julho de 2020.
Tribunal Superior Eleitoral - dezembro de 2020.
Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos - 2020 (inclui agências comunitárias).
Banco Central - dezembro de 2020.
<https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=2101595>.
https://www.tcerj.tc.br/portalnovo/publicadordearquivo/estudos_socioeconomicos

Ainda em relação à Administração Pública do Município de Nova Friburgo entre 2019 e 2020, houve aumento do quadro de funcionários no município. Na administração indireta, há um pequeno contingente de funcionários.

Governo Eletrônico: Nos dias atuais, a internet ostenta colocação destacada para qualquer atividade social. O uso de tecnologias de informação e comunicação na administração pública possibilita simplificar e otimizar os processos administrativos e eliminar formalidades e exigências burocráticas que oneram o cidadão e os próprios cofres públicos. Seu uso propicia agilidade e transparência, eficiência e flexibilidade.



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) PROPOSTA METODOLÓGICA

II. DEFINIÇÃO DO CONTEÚDO:

O CONTEÚDO/OBJETO deste documento é a preparação da Proposta Metodológica, integrante da Etapa I do processo de elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS), do município de Nova Friburgo, em conformidade com os presentes estudos, e que será elaborado por Equipe Técnica da Prefeitura Municipal de Nova Friburgo a ser designada pelo Secretário Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, e demais determinações e recomendações do Ministério das Cidades, constituindo-se a presente etapa na fase inicial do PLHIS, em que são definidos os conteúdos, estabelecidos os procedimentos para a elaboração do Plano e os mecanismos de efetivação da participação da sociedade no processo de construção em cada etapa do Plano, sendo correto informar que os trabalhos a serem desenvolvidos abrangerão a totalidade do município, isto é, a área urbana e rural, observando as características intrínsecas de cada uma.

III. MONTAGEM DA ESTRUTURA ADMINISTRATIVA DE COORDENAÇÃO E ORGANIZAÇÃO DOS TRABALHOS:

Nesta fase dos trabalhos será apresentada em linhas gerais a **ESTRUTURAÇÃO DA EQUIPE DE TRABALHO** para a elaboração do PLHIS, mediante a **CONSTITUIÇÃO DA EQUIPE PRÓPRIA DE CONSULTORIA TÉCNICA INTERNA (os trabalhos serão todos conduzidos e executados pelo Corpo Técnico da PMNF), EQUIPE DE COORDENAÇÃO MUNICIPAL e EQUIPE DE APOIO MUNICIPAL**, assim como do **NÚCLEO DE ACOMPANHAMENTO**.

Ainda, constam as respectivas **ATRIBUIÇÕES** e **RESPONSABILIDADES** de acordo com as recomendações do Ministério das Cidades da Ação Apoio à Elaboração de Planos Locais de Habitação de Interesse Social.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

PROPOSTA METODOLÓGICA

Para a ESTRUTURAÇÃO DA EQUIPE DE TRABALHO, e, o desenvolvimento dos seus serviços, disporá de Equipe Técnica Multidisciplinar, a qual será agrupada para o cumprimento das tarefas de cada uma das atividades integrantes de cada uma das fases dos serviços a serem Prestados e realizados, sendo certo que a sua constituição legal (via Decreto ou Portaria), por parte da Prefeitura Municipal, deverá conter representantes de todas as áreas da administração municipal que, de alguma forma, estejam envolvidas na elaboração e implementação do PLHIS, e, dessa forma, segue em anexo, na forma seguinte:

COORDENAÇÃO GERAL (*Secretário Municipal de Habitação e Regularização Fundiária e/ou Profissional designado Responsável pelos aspectos administrativos do trabalho, fixação e delimitação dos objetivos operacionais a serem alcançados*);

COORDENAÇÃO TÉCNICA E ADJUNTA (*Profissional responsável pelo conteúdo técnico, conjuntamente com os demais profissionais. Este profissional será responsável também pelas funções de ligação entre o Secretário Municipal e a equipe técnica da Prefeitura Municipal, e, outros profissionais que atuarão na condução das etapas do Processo*);

ESPECIALISTAS/TÉCNICO-PROFISSIONAIS (*Profissionais devidamente habilitados e dotados de experiência profissional na elaboração dos estudos e programas no âmbito de sua especialidade. A equipe técnica é composta por profissionais de formações diversas, como segue abaixo, cuja regulamentação profissional estará a cargo dos representantes das seguintes entidades: Engenheiros Civis, Arquitetos, Urbanistas e Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia*).



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

PROPOSTA METODOLÓGICA

NÚCLEO DE ACOMPANHAMENTO: *(Sua composição se constituirá do TITULAR da COORDENAÇÃO GERAL, de outros REPRESENTANTES DO PODER PÚBLICO e da SOCIEDADE CIVIL, através dos REPRESENTANTES DAS DEMAIS SECRETARIAS MUNICIPAIS da cidade de Nova Friburgo envolvidas na condução do Projeto, e do CONSELHO GESTOR DO FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL, regulamentado através de dispositivo Legal específico). O Núcleo de Acompanhamento terá a função de expressar a diversidade de todos dos setores sociais atuantes no município de Nova Friburgo envolvidos no Projeto de elaboração do PLHIS, com um papel estratégico de monitorar a elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS).*

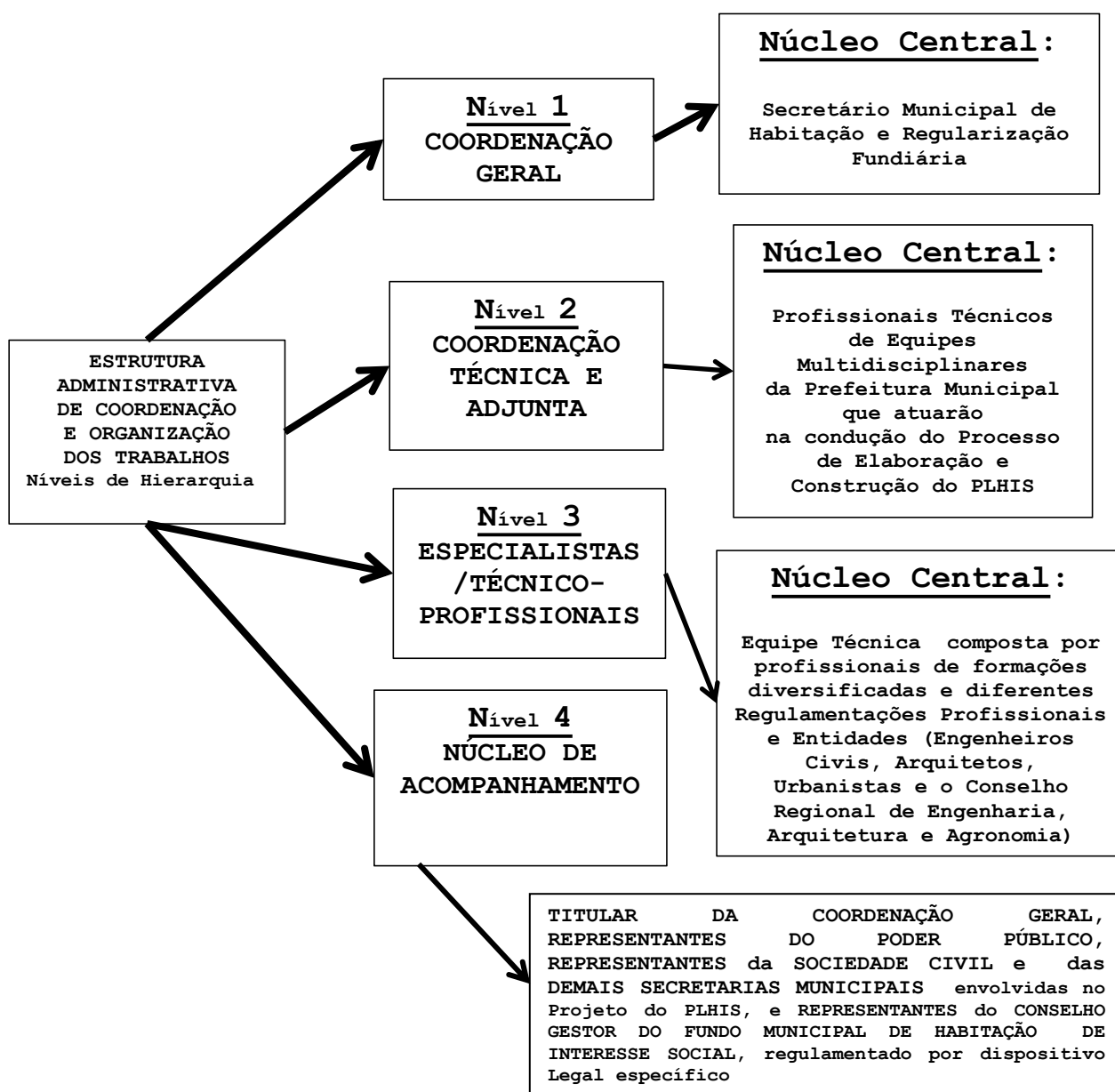


**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) PROPOSTA METODOLÓGICA

MONTAGEM DA ESTRUTURA ADMINISTRATIVA DE COORDENAÇÃO E ORGANIZAÇÃO
DOS TRABALHOS E NÍVEIS DE RESPONSABILIDADE:





**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)
PROPOSTA METODOLÓGICA

ESTRUTURA ADMINISTRATIVA DE COORDENAÇÃO E ORGANIZAÇÃO DOS TRABALHOS:
(QUADRO SÍNTESE)

NOMENCLATURA	COMPOSIÇÃO	ATRIBUIÇÕES
COORDENAÇÃO GERAL	Sec.Mun.de Habitação e Regularização Fundiária e/ou Servidor Profissional designado Responsável.	GERENCIAMENTO, FIXAÇÃO E DELIMITAÇÃO DOS OBJETIVOS OPERACIONAIS GERAIS da METODOLOGIA
COORDENAÇÃO TÉCNICA E ADJUNTA	Grupo de Profissionais Responsáveis pelo conteúdo técnico, conjuntamente com os demais profissionais., designados em ato próprio (Decreto/Portaria)	FUNÇÕES DE LIGAÇÃO ENTRE O SECRETÁRIO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E A EQUIPE TÉCNICA DA PREFEITURA MUNICIPAL, E, OUTROS PROFISSIONAIS QUE ATUARÃO NA CONDUÇÃO DAS ETAPAS DO PROCESSO
ESPECIALISTAS/TÉCNICO -PROFISSIONAIS	Grupo de Profissionais habilitados e experientes (Engenheiros Cíveis, Arquitetos, Urbanistas e Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia), na elaboração dos estudos e programas no âmbito de sua especialidade, além de outras áreas de formação sob o crivo do Sec.Mun.de Habitação e Regularização Fundiária, ou de quem esteja incumbido da função de COORDENAÇÃO GERAL	EQUIPE TÉCNICA É COMPOSTA POR PROFISSIONAIS DE FORMAÇÕES DIVERSAS (ENGENHEIROS CÍVIS, ARQUITETOS, URBANISTAS E CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA), PARA A CONDUÇÃO DAS MISSÕES DE NATUREZA ALTAMENTE TÉCNICA NA CONDUÇÃO DAS ETAPAS DO PROCESSO
NÚCLEO DE ACOMPANHAMENTO	TITULAR da <u>COORDENAÇÃO GERAL</u> (Secretário de Habitação ou Servidor legalmente Designado), <u>REPRESENTANTES DO PODER PÚBLICO</u> e da <u>SOCIEDADE CÍVIL</u> , <u>REPRESENTANTES DAS DEMAIS SECRETARIAS MUNICIPAIS</u> da cidade de Nova Friburgo envolvidas na condução do Projeto, e do <u>CONSELHO GESTOR DO FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL</u> , regulamentado através de dispositivo Legal específico.	RELATORIA FINAL E SÍNTESE DO PLHIS, EXERCENDO A FUNÇÃO DE EXPRESSAR A DIVERSIDADE DE TODOS DOS SETORES SOCIAIS ATUANTES NO MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO ENVOLVIDOS, NO PROJETO DE ELABORAÇÃO DO PLHIS, COM UM PAPEL ESTRATÉGICO DE MONITORAR A ELABORAÇÃO DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS).

Considerando que a Construção da **PROPOSTA METODOLÓGICA** conduzir-se-á pela ação conjunta, contínua e progressiva de diversos Agentes envolvidos na condução do seu Processo, é de bom alvitre mencionar que ao longo da sua realização e em estrita homenagem ao **PRINCÍPIO ADMINISTRATIVO DA OFICIALIDADE e PUBLICIDADE dos Atos de Gestão**, o **Secretário Municipal de Habitação e Regularização Fundiária e/ou** (sob delegação) **ao Servidor incumbido da função de COORDENAÇÃO**



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

PROPOSTA METODOLÓGICA

GERAL acima descrita incumbir-se-ão de propor a Publicação de Portarias e Normas Regulatórias que discriminarão as atribuições, responsabilidades e designações dos órgãos e Sevidores diretamente envolvidos na condução da referida Construção da PROPOSTA METODOLÓGICA (Ex: Coordenação Geral, Coordenação Técnica, Coordenação Adjunta, Equipe (s) complementar (es), e Equipe (s) de Apoio, caso necessário), tudo devidamente motivado e justificado administrativamente, garantindo a devida e necessária TRANSPARÊNCIA dos atos, AUSTERIDADE e ECONOMICIDADE, levando-se em conta que todos os trabalhos que conduzirão à conclusão do **PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)** mediante a utilização da Expertise Interna dos Servidores da Administração Municipal, **gize-se sem oneração de recursos do Tesouro Municipal, no que compete à realização de Contratação de Prestação de Serviços de Consultorias Externas**, objetando-se a realização dos gastos mínimos da Administração visando a Economia de Recursos Orçamentários e Financeiros da nossa Municipalidade.

Caberá ao **Secretário Municipal de Habitação e Regularização Fundiária** e/ou (sob delegação) ao **Servidor incumbido da função de COORDENAÇÃO GERAL** acima descrita (Profissional designado Responsável pelos aspectos administrativos do trabalhos, serviços e objetivos operacionais a serem alcançados) o encaminhamento das providências, e, de todos os atos administrativos necessários à condução das ações e dos trabalhos para que a Equipe Técnica Multidisciplinar alcance os seus objetivos (***Solicitação de Edição de Portarias, Normativas, Convocação de Audiências Públicas, Documentação, Arquivamento, Requisição de Materiais diversos, Publicação de Folders e Prospectos, Contatos com os Players e Atores/Agentes Sociais, Estabelecimento de Pactuação com a Sociedade, Contatos com Órgãos do Poder Executivo e do Poder Legislativo Municipal, Secretarias Municipais e outras Autoridades Municipais, Estaduais e Federais, etc., entre outros***).



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

PROPOSTA METODOLÓGICA

IV. DEFINIÇÃO DE ESTRATÉGIAS DE COMUNICAÇÃO, MOBILIZAÇÃO E PARTICIPAÇÃO DA POPULAR:

A Formulação de uma Política Pública de Habitação, mediante a Elaboração do PLHIS promoverá a obtenção de impactos sociais positivos bem significativos a MÉDIO, e, a LONGO PRAZO em nosso município, pois o supracitado Planejamento será projetado para melhorar a qualidade de vida da nossa população, em especial a população de baixa renda por meio de políticas habitacionais integradas e participativas.

Essas políticas habitacionais integradas e participativas atingirão o seu propósito cumulando alguns impactos positivos muito específicos, a saber: REDUÇÃO DO DÉFICIT HABITACIONAL (*Construção de novas moradias para substituir habitações inadequadas*), REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (*Legalização de áreas ocupadas de forma irregular, proporcionando segurança jurídica aos moradores*), e MELHORIA DA INFRAESTRUTURA (*mediante a Implantação de infraestrutura básica, como saneamento e mobilidade urbana*), entre outros.

Nesse ensejo, temos que a definição uma ou mais ESTRATÉGIAS DE COMUNICAÇÃO, MOBILIZAÇÃO E PARTICIPAÇÃO DA CAMADA POPULAR da Sociedade deverá REVERBERAR, REFLETIR e REPERCUTIR num diálogo coletivo as situações vivenciadas pelas pessoas, e, diretamente relacionadas à sua realidade, ou que afetam diretamente os seus interesses, as quais possam ser percebidas como problemas.

As ESTRATÉGIAS DE MOBILIZAÇÃO E PARTICIPAÇÃO DA CAMADA POPULAR E DA COLETIVIDADE constituir-se-ão em uma ação coordenada entre a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária desta PMNF, e a Unidade de Comunicação Social (Subssecretaria Municipal de Comunicação Social) do Poder Executivo Municipal com vistas a concatenar o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal.



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

PROPOSTA METODOLÓGICA

E esse conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, que serão abordadas de forma minudente e específica se basearão em focos e tópicos principais, tais quais: novos **PARÂMETROS ESTRATÉGICOS PARTICIPATIVOS** (ESTRATÉGIA PARTICIPATIVA, com a INCLUSÃO da comunidade, e, outros atores sociais no processo de elaboração do plano através de audiências públicas, oficinas técnicas e outros canais de comunicação), **PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO** (Utilização de diferentes formas de divulgação para informar a população sobre os avanços, o processo e os resultados do PLHIS em gestão pelos órgãos e setores envolvidos), e **PROCEDIMENTOS DE EXECUÇÃO**: (Esse tópico será melhor evidenciado na etapa de ESTRATÉGIAS DE AÇÃO, no entanto durante a condução do processo das ESTRATÉGIAS DE COMUNICAÇÃO o Grupo de Trabalho poderá evidenciar de forma transparente a sua ação e mobilização e participação, em conjunto com a população identificada pelos atores sociais, e, agentes institucionais como mecanismos de participação).

O PLHIS deve ser dotado de mecanismos eficientes que lhe promovam publicidade, ou seja, que toda a população de Guarapuava-PR tome conhecimento das etapas e eventos que estejam ocorrendo acerca do Plano Local de Habitação de Interesse Social, destacando-se os Seminários e a Conferência.

O ato de publicidade se dará por meio de ação conjunta da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária e Subsecretaria Municipal de Comunicação Social da PMNF, Canais de comunicação de massa como JORNAIS DE MAIOR CIRCULAÇÃO, através cartazes, outdoors, site da Prefeitura, além de ampla publicidade nas escolas e demais eventos do município, Mídias Sciais, e ainda através da entrega de convites ao grupos de interesse e potenciais destinatários da Política Pública de Habitação, na forma da legislação de pertinência.



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

PROPOSTA METODOLÓGICA

Todos os documentos referentes ao PLHIS estarão disponíveis na Prefeitura Municipal de Nova Friburgo, especialmente quando da realização das Audiências Públicas, e de forma digital no *site* da Prefeitura (permanecendo a manutenção destas informações a cargo do Corpo Técnico da própria Prefeitura).

O Grupo de Trabalho sob a DIREÇÃO do COORDENADOR GERAL divulgará amplamente com antecedência mínima de 15 dias a publicação do EDITAL DE CONVOCAÇÃO de realização dos eventos públicos como os SEMINÁRIOS E CONFERÊNCIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO, além dos cartazes, outdoors e *site* oficial.

O período previsto para a realização do seminário e conferência constará do CRONOGRAMA FÍSICO a seguir, cujas datas pré-definidas serão RATIFICADAS pela Prefeitura Municipal, cabendo enfatizar que deverão ser convidados representantes da Sociedade Organizada, da População em Geral, dos Segmentos Econômicos, além de Representantes do Governo Municipal, e, Técnicos dos Setores correlatos ao Planejamento da Prefeitura.

Um importante momento da condução das ESTRATÉGIAS DE MOBILIZAÇÃO E PARTICIPAÇÃO DA CAMADA POPULAR E DA COLETIVIDADE deverá estar ligada de maneira quase que umbilical à participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados num foco e objetivo de alcançar e estabelecer um canal de comunicação, e campanhas públicas que poderão cumprir um papel fundamental na democratização das informações de interesse da sociedade, privilegiando toda uma gestão democrática com a participação dos diferentes segmentos da sociedade, o que configura uma nova leitura comunitária, possibilitando controle social e transparência nas decisões e procedimentos, sendo certo que a sua construção deve ser uma atividade participativa devendo contar com a colaboração de representantes de todos os setores envolvidos na dinâmica habitacional do município, dentro da amplitude e do espectro da Política Pública de Habitação em



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

PROPOSTA METODOLÓGICA

formação, além de permitir numa abordagem de TRANSPARÊNCIA DE GESTÃO a prestação de contas dos atos do poder público.

V. PROCEDIMENTOS DE EXECUÇÃO:

A Administração Municipal, dentro de uma Meta de Gestão Participativa e Transparência deixa claro que a elaboração do PLHIS será feita de forma democrática e participativa, e, **levará em consideração as Normas Legais de Regência no aspecto das políticas nacionais e municipais de habitação, além dos efeitos que serão reverberados em Instrumentos de Planejamento como o Plano Plurianual (PPA), Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e Lei de Orçamento Anual (LOA).**

Assim, elencam-se principais **PROCEDIMENTOS DE EXECUÇÃO** (a serem oportunamente delineados e minudenciados) os seguintes:

<u>PROCEDIMENTOS DE EXECUÇÃO SUGERIDOS (Dentro da METODOLOGIA/PROPOSTA METODOLÓGICA):</u>	
01	Entrevistas Individuais.
02	Diagnóstico do Setor Habitacional
03	Levantamento e Análise de Dados
04	Elaboração do Diagnóstico
05	Formulação do Prognóstico
06	Inserção Regional do Município
07	Meio Físico ambiental
08	Levantamento das necessidades ambientais
09	Estudo do Déficit Ambiental
10	Estudo da Oferta Ambiental
11	Identificação dos Setores de Interesse Social
12	Uso e Ocupação do Solo, Equipamentos Comunitários, Infraestrutura e Saneamento
13	Vazios Urbanos e Zonas Especiais de Interesse Social
14	Marcos Regulatórios
15	Programas e Ações Existentes na Experiência Municipal
16	Identificação de Recursos para Financiamento
17	Realização de Oficinas Técnicas
18	Realização de Seminários
19	Conferência Municipal de Habitação
20	Realização de Audiências Públicas



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) PROPOSTA METODOLÓGICA

CRONOGRAMA DOS TRABALHOS DAS EQUIPES ENVOVIDAS/PROPOSTA METODOLÓGICA/PLHIS/NOVA FRIBURGO				
N.º Ordem	PROCEDIMENTO A EXECUTAR:	DATA PROPOSTA:	ASSUNTO A TRATAR:	RESPONSÁVEL PELA EXECUÇÃO/CONDUÇÃO:
01	REUNIÃO INTERNA	06.03.25	ESTRUTURAÇÃO DA EQUIPE DE TRABALHO (Definição dos membros da COORDENAÇÃO GERAL, COORDENAÇÃO TÉCNICA E ADJUNTA, ESPECIALISTAS TÉCNICO-PROFISSIONAIS e NÚCLEO DE ACOMPANHAMENTO).	COORDENAÇÃO GERAL
02	REUNIÃO INTERNA	13.03.25	CONTEXTUALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO; INSERÇÃO REGIONAL DO MUNICÍPIO; DEFINIÇÃO DO CONTEÚDO DO PLHIS; DEFINIÇÃO DE ESTRATÉGIAS DE COMUNICAÇÃO, MOBILIZAÇÃO E PARTICIPAÇÃO DA POPULAR; APROVAÇÃO DOS PROCEDIMENTOS DE EXECUÇÃO; APROVAÇÃO DO CRONOGRAMA DOS TRABALHOS.	COORDENAÇÃO GERAL
03	REUNIÃO INTERNA	14.03.25	DEFINIÇÃO DAS METAS DE EFICÁCIA E EFICIÊNCIA A SEREM ALCANÇADAS NOS TRABALHOS DA EQUIPE TÉCNICA	COORDENAÇÃO GERAL + EQUIPE DE TRABALHO
04	1.ª AUDIÊNCIA PÚBLICA	19.03.25	APRESENTAÇÃO SOLENE DA PROPOSTA DO CONTEÚDO DO PLHIS AO LEGISLATIVO MUNICIPAL E COMUNIDADE EM GERAL	CHEFE DO EXECUTIVO + COORDENAÇÃO GERAL + EQUIPE DE TRABALHO
05	REUNIÃO INTERNA	27.03.25	DEFINIÇÃO DE ÁREAS DENTRO DO MUNICÍPIO ELEGÍVEIS PARA A CONSTRUÇÃO DE FUTURAS MORADIAS DE INTERESSE SOCIAL; DEFINIÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DE FONTES DE FINANCIAMENTOS DOS PROJETOS;	COORDENAÇÃO GERAL + EQUIPE DE TRABALHO
06	ATIVIDADES EXTERNAS	Entre 07.03.25 Até 17.04.25	LEVANTAMENTO E ANÁLISE DE DADOS; ENTREVISTAS INDIVIDUAIS; MEIO FÍSICO AMBIENTAL; ESTUDO DO DÉFICIT HABITACIONAL; IDENTIFICAÇÃO DOS SETORES DE INTERESSE SOCIAL e OUTROS ASSUNTOS DE RELEVÂNCIA À APROVAÇÃO DO PLHIS/NF (USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS, INFRAESTRUTURA E SANEAMENTO, VAZIOS URBANOS E ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL);	ESPECIALISTAS TÉCNICO- PROFISSIONAIS
07	2.ª AUDIÊNCIA PÚBLICA	29.03.25	APRESENTAÇÃO PARCIAL DE INFORMAÇÕES E DADOS APURADOS PARA APROVAÇÃO DA PROPOSTA DO CONTEÚDO DO PLHIS AO LEGISLATIVO MUNICIPAL E COMUNIDADE EM GERAL	COORDENAÇÃO GERAL + EQUIPE DE TRABALHO
08	REUNIÃO INTERNA	25.03.25	Análise de Temas Diversos de Relevância (DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL, ELABORAÇÃO DO DIAGNÓSTICO, FORMULAÇÃO DO PROGNÓSTICO, MARCOS REGULATÓRIOS [Leis Federais, Leis Estaduais e Leis Municipais e Ordenamentos vinculados ao Tema em estudo], PROGRAMAS E AÇÕES EXISTENTES NA EXPERIÊNCIA MUNICIPAL	COORDENAÇÃO GERAL + EQUIPE DE TRABALHO
09	3.ª AUDIÊNCIA PÚBLICA	24.04.25	REALIZAÇÃO DE OFICINAS TÉCNICAS COM EXPERIÊNCIAS DE OUTRAS PREFEITURAS NA ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO PLHIS	COORDENAÇÃO GERAL
10	REUNIÃO INTERNA	08.05.25	APRESENTAÇÃO PARCIAL DE INFORMAÇÕES E DADOS APURADOS ENTRE AS ETAPAS 01 A 09 DESTE CRONOGRAMA; VALIDAÇÃO INTERNA E CONSOLIDAÇÃO DA PROPOSTA METODOLÓGICA DENTRO DO GRUPO DE TRABALHO.	COORDENAÇÃO GERAL + EQUIPE DE TRABALHO
11	REUNIÃO INTERNA	13.05.25	VALIDAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO FINAL DA PROPOSTA METODOLÓGICA DENTRO DO GRUPO DE TRABALHO.	NÚCLEO DE ACOMPANHAMENTO
12	REUNIÃO INTERNA	15.05.25	APRESENTAÇÃO PARCIAL DE INFORMAÇÕES E DADOS APURADOS ENTRE AS ETAPAS 01 A 10 DESTE CRONOGRAMA; VALIDAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DA PROPOSTA METODOLÓGICA DENTRO DO GRUPO DE TRABALHO (Possíveis Ajustes).	COORDENAÇÃO GERAL + EQUIPE DE TRABALHO
13	4.ª AUDIÊNCIA PÚBLICA	11.06.25	APRESENTAÇÃO SOLENE DA PROPOSTA FINAL DO CONTEÚDO DO PLHIS de NOVA FRIBURGO AO LEGISLATIVO MUNICIPAL E COMUNIDADE EM GERAL	CHEFE DO EXECUTIVO + COORDENAÇÃO GERAL + EQUIPE DE TRABALHO



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) PROPOSTA METODOLÓGICA

VI. CRONOGRAMA:

A Proposta Metodológica, que configura o presente documento, refere-se à fase inicial, estruturadora das etapas subsequentes (Diagnóstico Habitacional e Estratégias de Ação), com o intuito de nortear os procedimentos a serem adotados em cada uma delas. Nesta Proposta Metodológica estarão detalhadas todas as etapas a serem desenvolvidas, bem como a metodologia a ser utilizada para o desenvolvimento dos trabalhos e a descrição das atividades necessárias para o cumprimento dos objetivos referentes a cada fase.

Também constará neste Trabalho a **APRESENTAÇÃO de um CRONOGRAMA FÍSICO DETALHANDO OS EVENTOS DE DISCUSSÃO** com a sociedade e com a equipe técnica envolvida, e estipulação de datas e prazos definidos para entrega dos produtos e o organograma formado pela equipe da consultoria, equipe da prefeitura (COORDENAÇÃO e APOIO MUNICIPAL) e NÚCLEO DE ACOMPANHAMENTO, na forma descrita nas linhas anteriores.

A IMPORTÂNCIA DAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

A defesa da **TRANSPARÊNCIA** e a manutenção constante e contínua também da meta de **CONTROLE SOCIAL**, no processo de elaboração do PLHIS constituem-se em importantes instrumentos da **GESTÃO DEMOCRÁTICA**, com a participação dos diferentes segmentos da sociedade, movimento que configura a denominada **leitura comunitária**, possibilitando o controle e a transparência nas decisões e nos procedimentos. A **CONSTRUÇÃO e a ELABORAÇÃO do PLHIS** da cidade de Nova Friburgo exigirá e demandará a direta integração do Poder Público Municipal com os setores da Sociedade Civil Organizada.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

PROPOSTA METODOLÓGICA

Desta feita a construção desse importante **PLANEJAMENTO (PLHIS)** deve ser uma **atividade participativa** devendo contar com a colaboração de representantes de todos os setores envolvidos na dinâmica habitacional do município, tais como: setores públicos, privados, técnicos, entidades associativas (**em especial as associações de moradores**), sindicais e acadêmicas, e movimentos sociais, entre outros.

E, **nessa linha a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, da Prefeitura Municipal de Nova Friburgo**, buscará soluções para população, e atuará em parceria com diversas Unidades Administrativas da Municipalidade (Secretarias Municipais já designadas em ato Administrativo do Chefe do Executivo já mencionado neste trabalho).

Teremos na sua condução e consecução uma forma de diagnóstico das consultas públicas que serão realizadas, e, nos reuniremos para discutir, de forma participativa, as ações e os problemas da habitação da nossa cidade, firmando uma meta de crescimento, ato contínuo promovendo a **segurança habitacional**, produzindo um documento final, o qual será enviado para avaliação da Câmara de Vereadores e, a partir da sua aprovação, servirá como diretriz legal para o desenvolvimento do trabalho, além de estabelecer uma linha de base para a proposição e o dimensionamento de ações e o seu monitoramento.

Uma das principais formas de participação da sociedade civil, durante a elaboração deste Plano será feita também por meio de realização da prática de **AUDIÊNCIAS PÚBLICAS**, antes da etapa final do projeto, visando divulgar, debater e receber mais contribuições da sociedade, contribuições essas as quais serão consolidadas no documento final. Esta etapa **será conduzida por representantes da Prefeitura, que irá elaborar todo material de apresentação em data show e fará a distribuição de cópias sobre o tema apresentado.**



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

PROPOSTA METODOLÓGICA

Na medida do possível, no tocante à realização da Audiência Pública a Prefeitura deverá realizar a mobilização e divulgação das temáticas da Audiência, com pelo menos 15 dias de antecedência da data marcada no sentido de garantir a participação da população.

Teremos na sua condução e consecução uma forma de diagnóstico das futuras consultas públicas que serão realizadas, e, nos reuniremos para discutir, de forma participativa, as ações e os problemas da habitação da nossa cidade, firmando uma meta de crescimento, ato contínuo promovendo a segurança habitacional, produzindo um documento final, o qual será enviado para avaliação da Câmara de Vereadores e, a partir da sua aprovação, e que servirá como diretriz legal para o desenvolvimento do trabalho, além de estabelecer uma linha de base para a proposição e o dimensionamento de ações e o seu monitoramento.

ENTREVISTAS INDIVIDUAIS

As entrevistas individuais deverão ser feitas com pessoas representativas da comunidade, isto é, lideranças significativas e que representem os diversos seguimentos da sociedade, tais como: movimentos sociais pertinentes ao tema habitacional; associação de moradores e/ou bairros; mercado imobiliário, conselhos pertinentes, dentre outros. O objetivo das entrevistas sempre será o de extrair da sociedade a sua visão da problemática habitacional, além de subsidiar algumas caracterizações iniciais do diagnóstico para qualificar, validar e/ou rever a leitura puramente técnica, subsidiando elementos da atividade participativa acima descrita.

Para este trabalho será disponibilizado pela Prefeitura Municipal a relação das ASSOCIAÇÕES DE MORADORES, ENTIDADES DE CLASSE, MOVIMENTOS SOCIAIS e DEMAIS ENTIDADES REPRESENTATIVAS existentes no município (movimentos sociais vinculados à reforma urbana e luta pela moradia, do setor



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

PROPOSTA METODOLÓGICA

produtivo e construtivo habitacional, mercado imobiliário, associação de moradores e/ou de bairros, conselho regional de arquitetura e urbanismo, entre outros), as quais representem a sociedade civil organizada, de modo que cada um dos dos líderes dessas associações será objeto das entrevistas.

Para tanto, a COORDENAÇÃO GERAL (Secretário Municipal de Habitação e/ou Profissional designado Responsável pelos aspectos administrativos do trabalho de condução dos trabalhos), e a COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL, sob o crivo do Secretário Municipal de Habitação, elaborarão um modelo de questionário, no sentido de possibilitar identificar o traçado do perfil sócio-econômico das comunidades representadas.

Além das entrevistas com os líderes comunitários, propõe-se a aplicação de mais alguns questionários individuais com as comunidades de interesse social, mais representativas, que muito provavelmente serão foco de ações prioritárias, cujo questionário, elaborado pelas Equipes supramencionadas um pouco mais específicos com relação à moradia do entrevistado.

Nesses questionários as lideranças e pessoas pesquisadas serão incitados a responder, e, a descrever as deficiências e potencialidades da situação habitacional de cada setor de interesse social do município e sobre os prováveis programas e estratégias de ação que o Município de Nova Friburgo deverá adotar para sanar os problemas relacionados à questão habitacional.

Ressalta-se que o resultado das entrevistas, tanto dos líderes comunitários quanto as individuais, será compilado e sistematizado em gráficos, quadros e tabelas, de forma a subsidiar encaminhamentos para as versões consolidadas dos documentos.



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

PROPOSTA METODOLÓGICA

Teremos na sua finalização, da mesma forma que na condução das Audiências Públicas, como já mencionado anteriormente nas linha acima, uma forma de diagnóstico das futuras consultas públicas que serão realizadas, promovendo a discussão, de forma participativa, acerca das ações em face dos problemas da habitação da nossa cidade, firmando uma meta de crescimento, ato contínuo promovendo a segurança habitacional, e produzindo um documento final, o qual também será enviado para avaliação da Câmara de Vereadores e, a partir da sua aprovação, o estabelecimento de diretrizes legais para o desenvolvimento do trabalho, além das bases e dimensionamento de ações, e seu devido e necessário monitoramento.

PROCEDIMENTOS PARA ELABORAÇÃO DA PROPOSTA METODOLÓGICA, DO DIAGNOSTICO DA SITUAÇÃO HABITACIONAL E DAS ESTRATÉGIAS DE AÇÃO PROPOSTA METODOLÓGICA

Essa 1.ª FASE deve ser concluída nos primeiros 45 dias de vigência do projeto e se caracteriza pela formulação do trabalho em todas as suas etapas. O mesmo será elaborado em conjunto com técnicos da Prefeitura Municipal e subdivide-se nas seguintes ações:

AS ATRIBUIÇÕES E RESPONSABILIDADES DA EQUIPE DE TRABALHO MUNICIPAL.

A **EQUIPE MUNICIPAL** será responsável pela articulação com as lideranças sociais da cidade, para participação das diversas etapas do trabalho; pela divulgação e mobilização para as atividades comunitárias; pela cessão das informações disponíveis no âmbito municipal, e compatíveis com as necessidades na elaboração do PLHIS.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

PROPOSTA METODOLÓGICA

A EQUIPE DE TRABALHO da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária buscará as informações pertinentes à quantificação do déficit junto aos Órgãos competentes (Exemplo: Fundação João Pinheiro, IBGE, Fundação CIDE, IPEA, Ministério das Cidades e Prefeitura Municipal de Nova Friburgo)

VII. DEFINIÇÃO DAS METAS DE EFICÁCIA E EFICIÊNCIA A SEREM ALCANÇADAS NOS TRABALHOS DA EQUIPE TÉCNICA:

É de bom alvitre mencionar na condução deste Trabalho que pretende-se implantar no município de Nova Friburgo, Estado do Rio de Janeiro o Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS), cujo PRINCÍPIO BASILAR é o estabelecimento de DIRETRIZES, METAS, OBJETIVOS e INSTRUMENTOS PARA IMPLEMENTAÇÃO da Política Habitacional de Nova Friburgo, com ênfase na habitação de interesse social, os quais expressem o ENTENDIMENTO DO GOVERNO LOCAL e dos AGENTES SOCIAIS a respeito da maneira como deve ser orientado o planejamento local do setor habitacional, visando promover o acesso à moradia digna, com ênfase especial às pessoas de mais baixa renda, tendo por base o ENTENDIMENTO DOS PRINCIPAIS PROBLEMAS e da REALIDADE DA QUESTÃO HABITACIONAL identificados no município, estabelecendo e firmando metas realísticas, e, indicadores que sejam de fácil compreensão e que reflitam as aspirações da nossa coletividade.

E, nessa Linha de análise e avaliação:

METAS DE AVALIAÇÃO DO TRINÔMIO EFICÁCIA/EFICIÊNCIA/EFETIVIDADE A SEREM ALCANÇADAS NOS TRABALHOS DA EQUIPE TÉCNICA:		
<u>EFICÁCIA</u>	<u>EFICIÊNCIA</u>	<u>EFETIVIDADE</u>
Um determinado Trabalho é realizado com a melhor qualidade de entrega e com o menor custo.	Um Trabalho é realizado da melhor maneira possível, utilizando apenas os recursos disponíveis, não gerando custos além dos esperados.	A EFETIVIDADE evidencia o melhor cenário de GESTÃO ADMINISTRATIVA possível, demonstrando a habilidade de ser eficiente e eficaz ao mesmo tempo atingindo as metas planejadas no prazo e com os recursos fixados e estabelecidos.



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

PROPOSTA METODOLÓGICA

Os componentes da AVALIAÇÃO DE PRODUTIVIDADE DA EQUIPE, tanto quanto da meta de alcance da TRANSPARÊNCIA na condução dos trabalhos de preparação e elaboração da PROPOSTA FINAL de conteúdo do PLHIS de NOVA FRIBURGO ao Legislativo Municipal, e, à Comunidade em Geral serão desenvolvidos em momento apropriado durante o período de condução da PROPOSTA METODOLÓGICA, em REUNIÕES INTERNAS de trabalho dirigidas pela Coordenação Geral em conjunto com os demais membros da Equipe de trabalho prestigiando critério de EFICÁCIA, EFICIÊNCIA e EFETIVIDADE, em conformidade com o CRONOGRAMA DOS TRABALHOS sugerido nas linhas acima.

VIII. DEFINIÇÃO DE ÁREAS DENTRO DO MUNICÍPIO ELEGÍVEIS PARA A CONSTRUÇÃO DE FUTURAS MORADIAS DE INTERESSE SOCIAL:

O Município de Nova Friburgo, conforme já mencionado nas linhas anteriores possui atualmente 8 (oito) Distritos, De acordo com o comando legal da Lei Municipal N.º 4692, de 26 de Junho de 2019 (REORDENA E REDEFINE AS DELIMITAÇÕES DE DISTRITOS, BAIRROS E VILAS DE NOVA FRIBURGO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS), já descritos na CONTEXTUALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO, contudo, cada qual em sua essência seja de natureza URBANA ou RURAL terá as suas vocações sociais e vocações econômicas, e também os seus problemas, entre os quais os que envolvem a Gestão da Política Habitacional, tudo isso independentemente do que preconiza a sua LEI DE REGÊNCIA, conforme segue:

DISTRITO:	N.º de ORDEM DO DISTRITO:	RURAL/URBANO:	FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:
NOVA FRIBURGO - SEDE	1.º DISTRITO	URBANO	Art.1.º, Inciso I, alínea "a"
CONSELHEIRO PAULINO	6.º DISTRITO	URBANO	Art.1.º, Inciso I, alínea "b"
RIOGRANDINA	2.º DISTRITO	RURAL	Art.1.º, Inciso II, alínea "a"
CAMPO DO COELHO	3.º DISTRITO	RURAL	Art.1.º, Inciso II, alínea "b"
AMPARO	4.º DISTRITO	RURAL	Art.1.º, Inciso II, alínea "c"
LUMIAR	5.º DISTRITO	RURAL	Art.1.º, Inciso II, alínea "d"
SÃO PEDRO DA SERRA	7.º DISTRITO	RURAL	Art.1.º, Inciso II, alínea "e"
MURY	8.º DISTRITO	RURAL	Art.1.º, Inciso II, alínea "f"



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) PROPOSTA METODOLÓGICA

Cabe ao Poder Público Municipal, no exercício do seu Múnus Público (OBRIGAÇÃO IMPOSTA POR LEI, na forma de um dever, obrigação, encargo ou função, que beneficia a coletividade e deve ser cumprida por alguém, no caso o Gestor Público) embutir na sua AGENDA DE GESTÃO a Introdução de Políticas de fomento à geração e construção dos denominados EMPREENDIMENTOS DE INTERESSE SOCIAL, os quais corresponderão a Edificações ou conjunto de Edificações com destinação à população de menor Poder Aquisitivo, na forma do que dispõe a Legislação de Regência.

Nesse ensejo, e, disposição de agir muito específico, no ambiente da Administração Pública Municipal, temos que a premissa de DEFINIÇÃO DE ÁREAS DENTRO DO MUNICÍPIO ELEGÍVEIS, pelos 8 (oito) Distritos que compõem o Território da nossa cidade, destinadas à CONSTRUÇÃO DE FUTURAS MORADIAS DE INTERESSE SOCIAL deve compulsoriamente ser uma meta da atual Gestão Administrativa.

As áreas para construção civil de interesse social, a serem avaliadas pela Administração Municipal estarão, em especial, nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

Com relação ao arcabouço legal de competência do Município de Nova Friburgo atinente à condução da Política Municipal de Habitação em construção, o Município contempla a sua Política Municipal de Habitação na forma da Lei do Plano Diretor Municipal - Lei Municipal N.º 0024/2006, de 28/12/2006 (Plano Diretor Participativo de Nova Friburgo), a qual contém diretrizes muito específicas voltadas inclusive à Habitação de Interesse Social, com parâmetros urbanísticos específicos para esta área, a serem regulados em outros Normativos Legais específicos (Vide Lei Municipal N.º 131/2019).



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) PROPOSTA METODOLÓGICA

E é de suprema importância ressaltar também que o Município criou seu Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS) e o respectivo CONSELHO GESTOR por meio de Lei Municipal específica (Vide o conteúdo da Lei Municipal N.º 5087/2025, de 06/05/2025, publicada em 06/05/2025, no DOENF - DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO do MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO - EDIÇÃO N.º 2316), sem contar a designação dos respectivos membros da COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL, especialmente designada por Portaria do Chefe do Poder Executivo Municipal (Portaria PMNF N.º 546/2025, de 24/02/2025, publicada na EDIÇÃO N.º 2271, DOENF de 24/02/2025), e recentemente editada pela Municipalidade. De outro lado, a demarcação de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) está adstrita e disposta no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 12.257/2001) como instrumento da política urbana, voltado a garantir o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, por meio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental, regularização fundiária e construção de habitação de interesse social (HIS).

Nessa esteira de atuação é de se entender e inferir que a escolha das melhores áreas para construção civil de interesse social, a serem avaliadas pela Administração Municipal não estará em nenhum momento simplesmente adstrita à mera vontade do Gestor Público, mas sobretudo, e, profundamente à adaptação e posterior adequação da METODOLGIA e/ou PROPOSTA METODOLÓGICA construída à um ARCABOUÇO DE NATUREZA LEGAL de grande importância para essa Política Pública, de interesse do Povo e da Administração Pública Municipal de Nova Friburgo.

Nessa linha, o Legislador definiu que essas áreas são destinadas a PROPORCIONAR MORADIA DIGNA PARA A POPULAÇÃO DE BAIXA RENDA, com algumas características, em especial, a saber: MELHORIAS URBANÍSTICAS, RECUPERAÇÃO AMBIENTAL, REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS E IRREGULARES, PROVISÃO DE NOVAS HABITAÇÕES, ACESSO AOS SERVIÇOS PÚBLICOS BÁSICOS, ACESSO ÀS VIAS PÚBLICAS e ao



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

PROPOSTA METODOLÓGICA

TRANSPORTE PÚBLICO, entre as principais características das suso mencionadas **ZEIS** - **Zonas Especiais de Interesse Social**.

É fundamental a necessidade de aporte financeiro do agente governamental para a produção da HIS (Habitação de Interesse Social), visto que o livre mercado é ineficiente para suprir a demanda habitacional das camadas populares de menor renda. Assim, esta seção apresentará as parcerias e iniciativas governamentais realizadas em Nova Friburgo na forma de: **PARCERIAS COM O GOVERNO FEDERAL, PARCERIAS COM O GOVERNO ESTADUAL, e INICIATIVAS DO MUNICÍPIO**.

Nessa esteira os pontos e fatores de definição, por parte do Grupo de Trabalho, no sentido de **DEFINIÇÃO DE ÁREAS DENTRO DO MUNICÍPIO ELEGÍVEIS**, preferencialmente pelos **8 (oito) Distritos os quais compõem a nossa cidade**, na finalidade precípua de destinação à **CONSTRUÇÃO DE FUTURAS MORADIAS DE INTERESSE SOCIAL** e dentro dos atuais trabalhos de preparação, e, elaboração da PROPOSTA FINAL de conteúdo do PLHIS de NOVA FRIBURGO ao Legislativo Municipal, deverá por sua natureza política, e, técnica ser devidamente debatida em **REUNIÕES INTERNAS** de trabalho dirigidas pela **Coordenação Geral** em conjunto com os demais membros da Equipe de trabalho (**Corpo Técnico da Prefeitura Municipal**).

Essas ações e ingerências administrativas, analisando os principais Marcos Regulatórios de pertinência e relevância ao tema, tanto quanto prestigiando os melhores critérios de atendimento à Comunidade destinatária da Política Pública em construção, sendo certo que tais ações em geral serão desenvolvidas em momento apropriado, durante o período de condução da PROPOSTA METODOLÓGICA, tudo de conformidade com o **CRONOGRAMA DOS TRABALHOS** sugerido nas linhas acima.



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

PROPOSTA METODOLÓGICA

IX. DEFINIÇÃO DE FONTES DE FINANCIAMENTOS DOS PROJETOS:

Na condução do presente Trabalho é de precípua importância ressaltar que as fontes de financiamento são fundamentais para a condução, para o crescimento, e, para desenvolvimento de qualquer Projeto, em especial o atual Projeto que desembocará na Construção de uma Política Pública Municipal de Habitação, com o aval da Coletividade e do Poder Legislativo Municipal de Nova Friburgo, permitindo nesse debate que o Poder Público obtenha os recursos necessários para investir e inovar, no nosso caso com a Criação, Aprovação e Implementação PLHIS.

De acordo com a CNM (CONFEDERAÇÃO NACIONAL DOS MUNICÍPIOS), "este dispositivo é um PLANO DE AÇÃO QUE VISA AO MAPEAMENTO, À ORGANIZAÇÃO, À IMPLEMENTAÇÃO E GESTÃO DAS DEMANDAS ESPECÍFICAS HABITACIONAIS MUNICIPAIS, planejando as ações do setor em consonância com as diretrizes nacionais e estaduais. O plano local de HIS, além de ter o caráter participativo, DEVE SER ARTICULADO COM O PLANO PLURIANUAL E COM O PLANO DIRETOR, INTEGRANDO AS POLÍTICAS HABITACIONAIS E URBANAS. Além disso, deve-se levar em conta a função social da propriedade e as POSSIBILIDADES ORÇAMENTÁRIAS DO MUNICÍPIO QUANTO AO FINANCIAMENTO E SUBSÍDIOS QUE POSSIBILITEM A CONSOLIDAÇÃO DA POLÍTICA NACIONAL DE HABITAÇÃO." (Todos os GRIFOS SÃO NOSSOS)

Todas as informações técnicas elaboradas pela CNM (CONFEDERAÇÃO NACIONAL DOS MUNICÍPIOS) lastream-se na NOTA TÉCNICA 1/2024, de 29 de fevereiro de 2024, que contém especificamente Orientações aos Municípios acerca das obrigatoriedades no Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), com referências específicas aos dispositivos legais de pertinência (Lei Federal N° 11.124/2005, Decreto Federal N.º 5.796/2006, e Resolução 2/2006 - CGFNHIS - Instrução Normativa 4/2013 - Ministério das Cidades), diplomas legais dispostos no Sítio Eletrônico da Confederação.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

PROPOSTA METODOLÓGICA

Na esfera local, os Municípios têm o DEVER de estruturar as suas políticas públicas de habitação considerando as Políticas Estaduais e Federais, quando existirem, observando as especificidades Municipais e Regionais.

Nessa batida de gerenciamento da Administração convém mencionar que a Constituição Cidadã de 05 de Outubro de 1988 (CRFB/88) considera em seu art. 23 que promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico, trata-se de uma competência comum da UNIÃO, dos ESTADOS, do DISTRITO FEDERAL e dos MUNICÍPIOS.

Transcrição do comando do Dispositivo da CRFB/1988:
<p>Art. 23. É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios:</p> <p>IX - promover <u>programas de construção de moradias</u> e a <u>melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico</u>;</p>

Dessa forma, as três esferas de entes federativos desenvolvem programas e aportam recursos financeiros na promoção de habitação de interesse social.

Por sua característica, a política de habitação de interesse social demanda investimentos vultosos, que em geral, superam a capacidade financeira e de investimento do município.

Dessa forma, torna-se fundamental a articulação entre os entes federativos, com a integração de programas desenvolvidos nas três esferas de governo, bem como o repasse de recursos financeiros da União e dos Estados para compor a atuação municipal.



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) PROPOSTA METODOLÓGICA

Além da integração de programas e recursos, outro aspecto importante para a promoção de habitação de interesse social é a composição entre RECURSOS ONEROSOS e RECURSOS NÃO-ONEROSOS.

Como definição, tem-se:

COMPOSIÇÃO DOS RECURSOS: (Para Investimentos no PLHIS)	<ul style="list-style-type: none">• RECURSOS NÃO-ONEROSOS: <u>NÃO CAUSAM ÔNUS ADICIONAL ao receber recurso, como juros e outras formas de remuneração em casos de empréstimos.</u> Tradicionalmente são oriundos do orçamento fiscal dos entes federativos.• RECURSOS ONEROSOS: <u>POSSUEM CUSTO FINANCEIRO E CAUSAM ÔNUS ADICIONAL, em especial por se tratar de operação de crédito, exigindo o retorno dos recursos recebidos acrescidos de juros e outras formas de remuneração.</u>
Deve-se considerar, portanto, <u>para atualização das fontes de financiamento e programas voltados ao atendimento da política de habitação de interesse social no município de Nova Friburgo a articulação entre os entes da federação e a composição de recursos onerosos e não-onerosos.</u>	

Para tal, pretende-se apresentar as possibilidades de financiamento a partir de cada esfera de governo. Outro aspecto relevante, incorporado às considerações sobre o financiamento, diz respeito às alternativas referentes às diversas formas de intervenção previstas na política de habitação de interesse social.

Para além das fontes de financiamento para a provisão e construção de moradias, deve-se considerar, também, as possibilidades de investimentos em urbanização de assentamentos precários, reforma e adequação de unidades habitacionais, locação social e, por fim, programas de REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - com foco no atendimento do DÉFICIT QUANTITATIVO.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) PROPOSTA METODOLÓGICA

Em conjunto, todas as modalidades demandam investimentos e ampliam as possibilidades de atendimento à população. Como já mencionado, nas linhas acima e em nossos apontamentos anteriores, os municípios devem estruturar suas políticas de habitação considerando as políticas estaduais e federais priorizando o atendimento da população de mais baixa renda.

<u>FNHIS - FUNDO NACIONAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL</u>			
EXERCÍCIO FINANCEIRO	Orçamento Atualizado: R\$	Despesas Empenhadas: R\$	Despesas Pagas: R\$
2021	136,89 milhões 136.891.894,00	90,47 milhoes 90.473.703,22	2,11 milhões 2.106.963,43
2022	115,96 milhões 115.962.288,00	33,50 milhões 33.501.766,55	2,55 milhões 2.549.748,96
2023	33,61 milhões 33.608.833,00	22,46 milhões 22.462.014,34	13,33 milhões 13.333,34
2024	455,60 milhões 455.599.913,00	0,00 milhões	0,00 milhões
2025	0,00 Dados não Disponibilizados	0,00 Dados não Disponibilizados	0,00 Dados não Disponibilizados
<p>Fonte de Consulta: ORÇAMENTO GERAL DA UNIÃO - <u>FNHIS</u> - Ministério das Cidades Consulta EM 25/02/2025 - 16hs:35min Link de Acesso na Internet: https://portaldatransparencia.gov.br/orgaos/56902-fundo-nacional-de-habitacao-de-interesse-social</p>			
<p>AS DESPESAS DO ORÇAMENTO DO ÓRGÃO PODEM SER EXECUTADAS DIRETAMENTE, OU POR OUTROS ÓRGÃOS, MEDIANTE DESTAQUES OU DESCENTRALIZAÇÕES DE RECURSOS. VEJA A EXECUÇÃO ORÇAMENTÁRIA E FINANCEIRA DO ÓRGÃO.</p>			



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

PROPOSTA METODOLÓGICA

É de se notar que a atuação do Governo Federal nas políticas habitacionais possui o padrão estabelecido a partir da Lei Federal nº 11.124, de 16 de junho de 2005, a qual instituiu o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS, e, conseqüentemente criou o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS, e, nesse ensejo, verifica-se a necessidade de levantamento das possíveis e viáveis fontes de financiamento, a começar pelo Orçamento Geral da União (FNHIS), como descrito no quadro acima.

É de bom alvitre mencionar também que nessa parte do trabalho serão identificadas as fontes de recursos existentes e potenciais para financiamento do setor habitacional, os agentes envolvidos e as responsabilidades de cada um, assim como, analisados os critérios, limites, exigências e adequação dos programas de financiamento ou repasse de recursos não-onerosos para área habitacional e comparação com as diferentes necessidades habitacionais identificadas no Município, temas que serão tratados pela Equipe de Trabalho em reuniões e estudos internos, análise de dados, referentes ao Diagnóstico do Setor Habitacional visando sua consolidação para a formulação da versão final dos trabalhos em momento próximo futuro.

Os segmentos a serem reunidos nestes eventos deverão contar com a equipe de coordenação e apoio, empreendedores imobiliários, representação de associações, entidades de classe, além da população nos seminários. O intuito principal é o processo participativo (leitura comunitária) para que seja absorvido da população participante os pontos fracos e suas potencialidades do setor habitacional.

O Grupo de Trabalho entendeu por bem analisar neste estudo as Principais e melhores Fontes de Recursos Financeiros fitando viabilizar a implantação do **PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)** no Município de Nova Friburgo.



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) PROPOSTA METODOLÓGICA

Assim, esta seção apresentará as parcerias e iniciativas governamentais que poderão ser concretizadas e realizadas em Nova Friburgo na forma de: PARCERIAS COM O GOVERNO FEDERAL, PARCERIAS COM O GOVERNO ESTADUAL, e INICIATIVAS DO MUNICÍPIO.

<u>AS PRINCIPAIS FONTES DE FINANCIAMENTO PARA PROJETOS DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL</u>	
PARCERIAS COM O GOVERNO FEDERAL	<ul style="list-style-type: none">- <u>FNHIS - FUNDO NACIONAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL.</u>- PROGRAMA <u>MINHA CASA MINHA VIDA (MCMV).</u>- RECURSOS do <u>FUNDO DE GARANTIA DO TEMPO DE SERVIÇO (FGTS).</u>- PROGRAMA PERIFERIA VIVA.
PARCERIAS COM O GOVERNO ESTADUAL	<ul style="list-style-type: none">- DOTAÇÕES ORÇAMENTÁRIAS DO ORÇAMENTO PÚBLICO ESTADUAL AUTORIZADAS PARA TAL FINALIDADE.- AÇÕES ADMINISTRATIVAS VINCULADAS À REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.- CONVÊNIOS COM O GOVERNO ESTADUAL DO RJ.
INICIATIVAS DO GOVERNO MUNICIPAL	<ul style="list-style-type: none">- DOTAÇÕES ORÇAMENTÁRIAS DO ORÇAMENTO PÚBLICO MUNICIPAL AUTORIZADAS PARA TAL FINALIDADE.- AÇÕES ADMINISTRATIVAS VINCULADAS À REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.- CONVÊNIOS COM A INICIATIVA PRIVADA.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) PROPOSTA METODOLÓGICA

Como já mencionado anteriormente, no Tópico denominado "DEFINIÇÃO DE ÁREAS DENTRO DO MUNICÍPIO ELEGÍVEIS PARA A CONSTRUÇÃO DE FUTURAS MORADIAS DE INTERESSE SOCIAL", sendo certo e oportuno reprisar que é FUNDAMENTAL A NECESSIDADE DE APORTE FINANCEIRO DO AGENTE GOVERNAMENTAL PARA A PRODUÇÃO DE HIS (Habitação de Interesse Social). É fundamental, visto que o livre mercado é ineficiente para suprir a demanda habitacional das camadas populares de menor renda.

Nessa linha de verificação, em 2025, AS PRINCIPAIS FONTES DE FINANCIAMENTO PARA PROJETOS DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL no Brasil incluem os seguinte Programas Governamentais, os quais para sua sedimentação e execução acabam passando pelo ORÇAMENTO GERAL DA UNIÃO, via FNHIS - FUNDO NACIONAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL, já acima mencionado e descrito no quadro acima "AS PRINCIPAIS FONTES DE FINANCIAMENTO PARA PROJETOS DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL ".



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) PROPOSTA METODOLÓGICA

AS PRINCIPAIS FONTES DE FINANCIAMENTO PARA PROJETOS DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL = AGENTES INTERVENIENTES RESPONSÁVEIS POR ENTE FEDERATIVO:

GOVERNO FEDERAL	<ul style="list-style-type: none">- MINISTÉRIO DAS CIDADES. <p>+</p> <ul style="list-style-type: none">- <u>FNHIS - FUNDO NACIONAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL.</u>
GOVERNO ESTADUAL	<ul style="list-style-type: none">- GOVERNO ESTADUAL DO RJ. <p>+</p> <ul style="list-style-type: none">- SECRETARIA ESTADUAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL.
GOVERNO MUNICIPAL	<ul style="list-style-type: none">- EXECUTIVO MUNICIPAL. <p>+</p> <ul style="list-style-type: none">- SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) PROPOSTA METODOLÓGICA

MINHA CASA MINHA VIDA (MCMV): Este programa continua sendo uma das principais fontes de financiamento para habitação de interesse social. Em 2025, foram autorizadas 184 mil unidades da Faixa 1 do MCMV pelo Ministério das Cidades.

FUNDO DE GARANTIA DO TEMPO DE SERVIÇO (FGTS): O FGTS é uma fonte significativa de financiamento para projetos habitacionais. Em 2024, o volume total de concessões alcançou R\$ 126 bilhões provenientes do FGTS.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL: A Caixa continua a ser um importante agente financiador, com programas como o Programa Transferência Intermediada, que visa facilitar a renegociação de unidades habitacionais entre compradores e construtoras.

PROGRAMA PERIFERIA VIVA: Este programa, parte do Novo PAC, destina recursos para a urbanização de favelas e assentamentos precários. Em 2025, foram disponibilizados R\$ 800 milhões para a segunda etapa do programa.

Uma boa **viabilização e consequente implantação** do **PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)** no Município de Nova Friburgo dependerá nas etapas de contato com os atores sociais (em especial os futuros beneficiários da Política Pública de Habitação), da devida e necessária análise das especificidades locais e até regionais.

Entre **o atendimento de outras especificidades municipais e regionais sugere-se** garantir as seguintes diretrizes **para a estruturação das políticas locais de habitação**:

a) **PRIORIZAR O ATENDIMENTO** da população de mais baixa renda;



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

PROPOSTA METODOLÓGICA

b) INCORPORAR LINHAS DE ATUAÇÃO DE PROVISÃO HABITACIONAL, para enfrentamento do problema do déficit habitacional, e de intervenção em assentamentos de interesse social existentes, para enfrentamento do problema das condições inadequadas de moradia;

c) DEMOCRATIZAR A FORMULAÇÃO E A IMPLEMENTAÇÃO DA POLÍTICA HABITACIONAL, estimulando, sempre que possível, a adoção de processos autogestionários na execução de programas e ações;

d) ASSEGURAR A INTEGRAÇÃO DA POLÍTICA HABITACIONAL COM AS POLÍTICAS URBANAS E SOCIAIS, por meio da articulação institucional e da abordagem interdisciplinar na execução de programas e ações;

e) DIVERSIFICAR PROGRAMAS E AÇÕES DE MODO A CONTEMPLAR A VARIEDADE DE PROBLEMAS E POTENCIAIS EXISTENTES, incorporando, por exemplo, estratégias que considerem o estoque de domicílios, prédios e terrenos vazios dentro da cidade;

f) PRIORIZAR FORMAS DE ATUAÇÃO QUE PROPICIEM A GERAÇÃO DE EMPREGO E RENDA E VIABILIZEM MAIOR QUALIDADE aliada ao menor custo da habitação;

g) DIVERSIFICAR AS ESTRATÉGIAS DE FINANCIAMENTO da política habitacional local;

h) REPASSAR AO FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO TODOS OS RECURSOS PREVISTOS NA PROPOSTA ORÇAMENTÁRIA ANUAL DO MUNICÍPIO, bem como recursos de outras fontes destinados a programas e ações da Política Municipal de Habitação.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) PROPOSTA METODOLÓGICA

X. CONSOLIDAÇÃO DA PROPOSTA METODOLÓGICA:

Dentro da perspectiva de condução de realização dos vários propósitos da atual Gestão Administrativa Municipal (2025/2028), em especial no que compete à condução da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, encontra-se a meta de incansavelmente "TRABALHAR A QUESTÃO HABITACIONAL DA CIDADE DE NOVA FRIBURGO COMO UM TODO, COM FOCO NAS NECESSIDADES HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL", na estrita forma preconizada nos respectivos dispositivos legais de regência, em especial aquelas emanadas pelo Governo Federal, na condução da Política Pública Nacional de Habitação.

Link de acesso aos dados do PLANHAB 2040, do Ministério das Cidades:

<https://www.gov.br/cidades/pt-br/aceso-a-informacao/acoes-e-programas/habitacao/planhab-2040>

A condução da Política Pública Nacional de Habitação, mencionada, estabelecida no PLANHAB 2040, do Ministério das Cidades, conforme mencionado no Sítio Eletrônico do Organismo Federal supra citado, prevê que a mesma será orientada por 5 Eixos Temáticos, os quais são considerados como pilares estratégicos para estruturar a consolidação dessa ferramenta de planejamento.

Link de acesso aos dados dos EIXOS TEMÁTICOS do PLANHAB 2040, do Ministério das Cidades:

<https://www.gov.br/cidades/pt-br/aceso-a-informacao/acoes-e-programas/habitacao/planhab-2040/estrutura>



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) PROPOSTA METODOLÓGICA

Tais EIXOS TEMÁTICOS irão guiar as ANÁLISES DE DIAGNÓSTICOS, assim como as PROPOSTAS QUE IRÃO COMPOR O DOCUMENTO FINAL. Assim, os 5 (cinco) temas identificados para os eixos do PLANHAB 2040 [os quais deverão ORIENTAR a PROBLEMATIZAÇÃO HABITACIONAL e futura formulação de Estratégias do **PLHIS - PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL**] são os seguintes:

Descrição dos EIXOS TEMÁTICOS que irão guiar as ANÁLISES DE DIAGNÓSTICOS, e compor as PROPOSTAS do DOCUMENTO FINAL do PLHIS: (conforme ORIENTAÇÃO do MINISTÉRIO DAS CIDADES do GOVERNO FEDERAL)		
01	ARRANJOS E CAPACIDADES INSTITUCIONAIS:	Eixo Temático relacionado e referente à PROMOÇÃO DE SINERGIAS entre atores e instituições do Sistema Nacional de Habitação.
02	FINANCIAMENTO E SUBSÍDIO:	Eixo Temático relacionado e referente abordagem de MECANISMOS PARA ALAVANCAR A SUSTENTABILIDADE ECONÔMICA DA POLÍTICA HABITACIONAL e a equidade financeira das soluções de moradia.
03	CADEIA PRODUTIVA DA CONSTRUÇÃO CIVIL:	Eixo Temático relacionado e referente à CADEIA PRODUTIVA DA CONSTRUÇÃO CIVIL: coordenação e medidas para impulsionar os diversos sistemas de produção de habitação.
04	URBANO FUNDIÁRIO:	Eixo Temático relacionado e referente aos ASPECTOS ESTRATÉGICOS DE ACESSO AO SOLO E À SERVIÇOS PARA A PROMOÇÃO DE OFERTA HABITACIONAL com qualidade urbana.
05	SUSTENTABILIDADE DA HABITAÇÃO:	Eixo Temático relacionado e referente à MITIGAÇÃO DOS IMPACTOS DA QUESTÃO HABITACIONAL SOBRE O MEIO AMBIENTE e à garantia de qualidade sócio ambiental do habitat.



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) PROPOSTA METODOLÓGICA

O PLHIS da Municipalidade de Nova Friburgo, na condição de uma PROPOSTA DE GOVERNO, e também uma das prioridades da atual Gestão Administrativa (2025/2028), será desenvolvido seguindo as orientações do PLANHAB do Ministério das Cidades.

Nessa esteira, o PLHIS da cidade de Nova Friburgo na condição de um importante Planejamento Estratégico, de médio e de longo prazo da cidade de Nova Friburgo, e sendo uma PRIORIDADE e PROPOSTA DE GOVERNO da atual Gestão Administrativa, haverá de se imiscuir e interferir de forma muito positiva, como já mencionado anteriormente, na Gestão Orçamentária Pública, tanto quanto na Economia Local, interagindo com o Sistema Macroeconômico e o Microeconômico, por intermédio dos eixos temáticos acima mencionados, quais sejam: ARRANJOS E CAPACIDADES INSTITUCIONAIS, FINANCIAMENTO E SUBSÍDIO, CADEIA PRODUTIVA DA CONSTRUÇÃO CIVIL, URBANO FUNDIÁRIO, SUSTENTABILIDADE DA HABITAÇÃO, a serem sintreticamente explicitados nas linhas seguintes, tanto quanto debatidos com os atores e players da nossa Sociedade Civil (Associações de Moradores, Movimentos Sociais, Entidades de Classe, Corpo Técnico Municipal e Poder Público Municipal, entre os principais) durante as etapas futuras de construção e elaboração do Plano Municipal de Habitação, em Audiências Públicas e Reuniões de construção dessa Política Pública Municipal de Habitação.

Tal fluxo de ações, dentro da construção da Política Pública Municipal de Habitação local da nossa cidade terá como uma de suas finalidades garantir o acesso a terra urbanizada de qualidade à população de baixa renda, realizando a meta da Gestão Pública do território, e, coordenando as ações dos vários agentes no sentido de ampliarem as políticas de gestão e acesso universal a terra urbanizada.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) PROPOSTA METODOLÓGICA

É de se notar que a POLÍTICA NACIONAL DE HABITAÇÃO, esposada no PLANHAB disposto no Sítio Eletrônico do Ministério das Cidades, a qual tem o condão de capitanear as demais políticas públicas nas esferas estaduais, e municipais que é o nosso caso, ato contínuo lá no seu nascedouro também se direciona a além de promover a Habitação de Interesse Social, promover o crescimento e o incremento da Economia Local.

Nas ações e no trabalho que será conduzido pela EQUIPE DE TRABALHO, envolvida na estruturação e preparação do PLHIS do Município de Nova Friburgo, deverá se esforçar e priorizar na preparação do seu DOCUMENTO FINAL ações as quais tenham por meta a SINERGIA [no sentido de esforço e cooperação dos atores e instituições do Sistema Nacional de Habitação, no nosso caso, aqueles que estejam envolvidos na POLÍTICA PÚBLICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO], privilegiando discussões tangentes ao Financiamento e subsídio da SUSTENTABILIDADE ECONÔMICA da política habitacional, tanto quanto da equidade financeira das soluções de moradia.

Após conduzidas as ações da METODOLOGIA/PROPOSTA METODOLÓGICA, e, viabilizada a aprovação do PLHIS por parte dos atores Sociais, tanto quanto pelo Legislativo Friburguense é de se esperar a ocorrência de efeitos positivos à Gestão Orçamentária Pública e ao Sistema Macroeconômico e Microeconômico na medida em que a condução da futura POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO tenderá a movimentar vultosos recursos financeiros, dentro da coletividade friburguense, sendo certo ao Poder Público a ação compulsória de fomentar os mecanismos de FINANCIAMENTO, GESTÃO/SUBSÍDIO E ALAVANCAGEM DA SUSTENTABILIDADE ECONÔMICA DA POLÍTICA HABITACIONAL e a equidade financeira das soluções de moradia.



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) PROPOSTA METODOLÓGICA

De outro giro, tais ações terão o condão de promover e movimentar a CADEIA PRODUTIVA DA CONSTRUÇÃO CIVIL, com efeitos já acima mencionados no cenário Macroeconômico e Microeconômico, o que fomentará a geração e a arrecadação de Receitas de Tributos para o Poder Público, a geração de Empregos Formais e o crescimento da Economia local, o que também exigirá do Poder Público Municipal a implementação de novas Ações e Gestão Administrativa no sentido de conduzir a devida e necessária COORDENAÇÃO DE MEDIDAS PARA IMPULSIONAR OS DIVERSOS SISTEMAS DE PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO.

Também deverão ser privilegiadas, entre o GRUPO DE TRABALHO, e os demais ATORES DA SOCIEDADE, sem contar o Exercício do Poder de Aprovação por parte do laborioso PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL a análise dos componentes do EIXO TEMÁTICO relacionado aos aspectos estratégicos de acesso ao solo e a serviços para a promoção de oferta habitacional com qualidade urbana (URBANO FUNDIÁRIO).

Tudo dentro de uma META DE SUSTENTABILIDADE DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO, tudo referente à mitigação dos impactos da questão habitacional sobre o meio ambiente e à garantia de qualidade sócio ambiental.

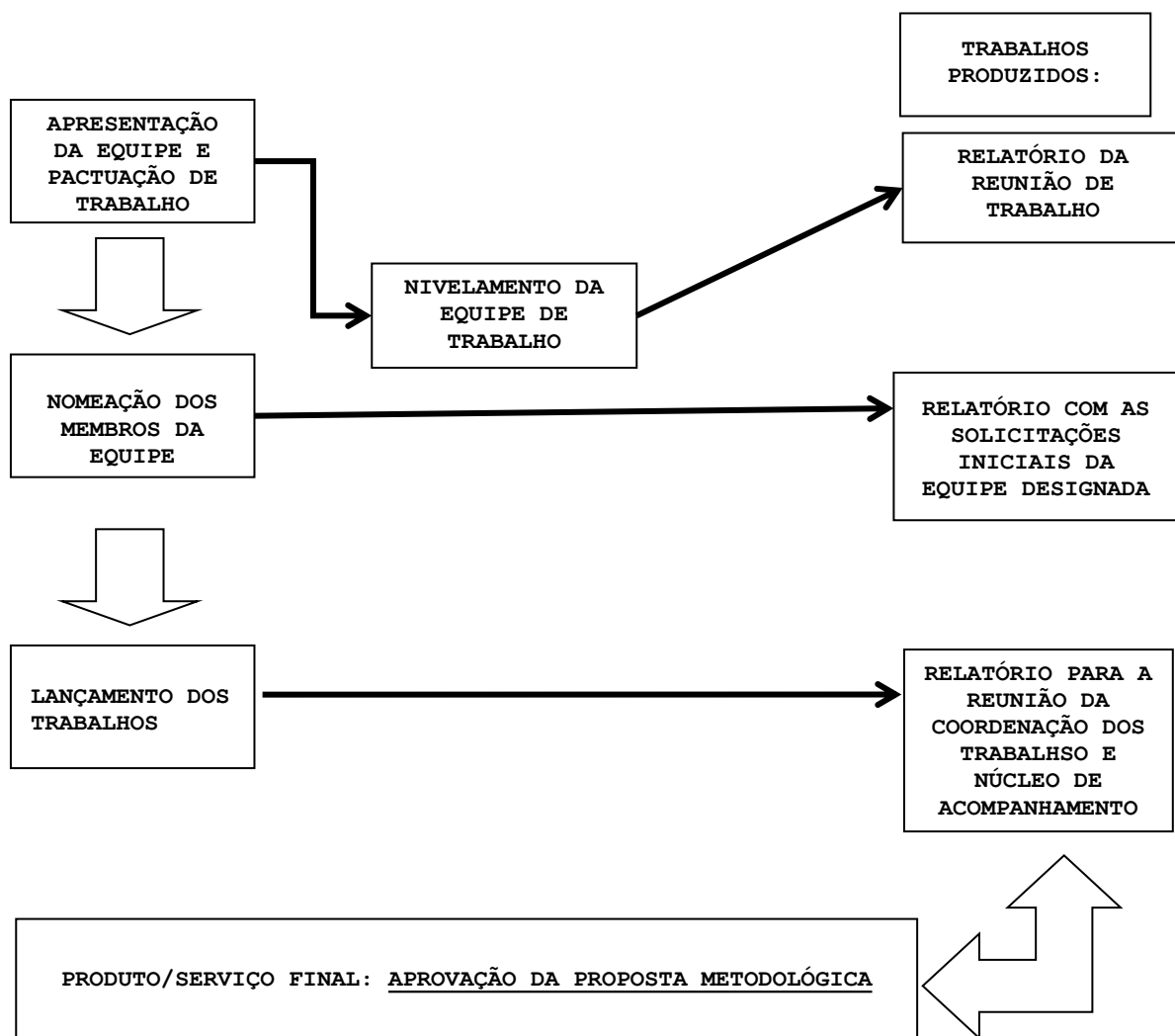
E, nessa esteira esse Planejamento será desenvolvido seguindo as orientações do PLANHAB 2040, o qual tem como uma de suas finalidades garantir o acesso a terra urbanizada de qualidade à população de baixa renda, realizando a gestão pública do território, e, coordenando as ações dos vários agentes no sentido de ampliarem as políticas de gestão e acesso universal a terra urbanizada, e à Habitação, de acordo com a metodologia estabelecida pela Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades, seguindo os princípios e diretrizes do PLANHAB.

Dessa forma, serão desenvolvidas desenvolvidas três importantes etapas, a saber: METODOLOGIA, DIAGNÓSTICO HABITACIONAL e PLANO DE AÇÃO (última etapa dos trabalhos: PLHIS (PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL) da cidade de Nova Friburgo).



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)
PROPOSTA METODOLÓGICA

1.a ETAPA - PROPOSTA METODOLÓGICA





**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) PROPOSTA METODOLÓGICA

A suso mencionada METODOLOGIA PARA ELABORAÇÃO DO PLHIS de PLHIS (PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL) da cidade de Nova Friburgo, ora em elaboração, tanto quanto as demais etapas relacionadas à formulação do DIAGNÓSTICO e PLANO DE AÇÃO serão, com já dito anteriormente, conduzidas pelo Corpo Técnico da SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA da PMNF.

A METODOLOGIA, a ser construída e elaborada pelo Grupo de Trabalho suso mencionado, definirá as ETAPAS DE TRABALHO, a FORMA DE PARTICIPAÇÃO DA SOCIEDADE E DOS TÉCNICOS MUNICIPAIS, as INFORMAÇÕES IMPORTANTES A SEREM REUNIDAS como fonte de suporte às fundamentações técnicas a sere futuramente divulgadas, os MECANISMOS DE COORDENAÇÃO DAS ATIVIDADES e as ATRIBUIÇÕES DOS SEUS INTEGRANTES, entre outros aspectos importantes para elaboração do PLHIS.

O DIAGNÓSTICO (DIAGNÓSTICO HABITACIONAL), apontará a CONTEXTUALIZAÇÃO, a INSERÇÃO TERRITORIAL e DINÂMICA SÓCIO ECONÔMICA de Nova Friburgo, os ATORES SOCIAIS e SUAS CAPACIDADES, a OFERTA HABITACIONAL e a PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, o MARCO LEGAL E REGULATÓRIO, e as CONDIÇÕES INSTITUCIONAIS E ADMINISTRATIVAS. Em seguida são tratadas as necessidades habitacionais, incluindo a precariedade habitacional de Nova Friburgo e o atendimento e custos das necessidades habitacionais.

O PLANO DE AÇÃO - PLHIS (ou PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL, o Produto final dos nossos trabalhos), também elaborado pela mesma Equipe com a Participação Popular, por intermédio dos seus vários agentes, atores e players na medida em que terá como objetivo central ser o INSTRUMENTO PARA O ENFRENTAMENTO DO DÉFICIT HABITACIONAL DO MUNICÍPIO, estabelecendo princípios, objetivos, diretrizes, programas metas e indicadores para tratar das diferentes questões diagnosticadas, tendo como horizonte a ano de 2024.



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

PROPOSTA METODOLÓGICA

O PLHIS contará ainda com uma PROPOSTA DE MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO, a qual permitirá a promoção da TRANSPARÊNCIA LEGALMENTE EXIGIDA, o acompanhamento das atividades previstas, possibilitando a revisão continua do processo de planejamento, contando com a participação da sociedade, a fim de promover as correções de rumo que forem necessárias para alcançar seus objetivos, servindo de INSTRUMENTO DE TRANSPARÊNCIA e ACOMPANHAMENTO DA POLÍTICA PÚBLICA NA ÁREA DE HABITAÇÃO SOCIAL.

Essa PROPOSTA DE MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO, ao final da construção e elaboração do PLHIS será consubstanciada com a participação da sociedade, e, dos técnicos municipais será adotada como premissa fundamental na elaboração de todas as etapas do PLHIS.

Serão realizadas várias reuniões (REUNIÕES DE NATUREZA TÉCNICA e REUNIÕES DE NATUREZA COMUNITÁRIA) as quais cada qual em seu contexto contribuirão para a formulação dessa Metodologia, e, serão realizadas também REUNIÕES COMUNITÁRIAS, em todos os Distritos do município, com a PARTICIPAÇÃO DOS MORADORES e suas ASSOCIAÇÕES DE BAIRRO que colaborarão com a elaboração do DIAGNÓSTICO, além de AUDIÊNCIAS PÚBLICAS, com a presença do maior número de entidades representativas e membros do Conselho do Fundo de Habitação de Interesse Social, colaborou para o DESENVOLVIMENTO DE PROPOSTAS PARA O PLANO DE AÇÃO.

Tais atividades contarão ainda com o apoio de um GRUPO INTERDISCIPLINAR DE TRABALHO, especialmente designado e denominado de "COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL", o qual contará com a participação de Servidores e técnicos representantes de diversos órgãos e Secretarias Municipais, inclusive já definidos em Portaria do Chefe do Poder Executivo da nossa cidade.



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) PROPOSTA METODOLÓGICA

O **PLHIS (PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL)** da cidade de Nova Friburgo, no contexto de uma **PROPOSTA METODOLÓGICA, neste momento em elaboração e construção,** seguirá as proposições de acordo com a metodologia estabelecida pela Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades, em consonância com os seus princípios e diretrizes, constante do Sítio Eletrônico suso mencionado.

Tal designação inclusive já se deu por ato próprio e vinculado do Senhor Prefeito Municipal de Nova Friburgo, qual seja a **Portaria PMNF N.º 546/2025, de 24/02/2025, publicada na EDIÇÃO N.º 2271, DOENF de 24/02/2025)**, constituída por Servidores de formação interdisciplinar e de profissionais diversificados de várias áreas de atuação, quais sejam: **SECRETARIA DE GABINETE DO PREFEITO (Subsecretaria de Comunicação Social), SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL, SECRETARIA MUNICIPAL DE CIÊNCIA, TECNOLOGIA, INOVAÇÃO E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO (Subsecretaria de Tecnologia e Comunicação), SECRETARIA MUNICIPAL DE PROTEÇÃO E DEFESA CIVIL, SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE, SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL E DIREITOS HUMANOS, SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, e SECRETARIA MUNICIPAL EXECUTIVA DE DESENVOLVIMENTO REGIONAL,** os quais aportarão cada qual em sua área de atuação o devido e necessário **APOIO ADMINISTRATIVO, a DIMENSÃO TÉCNICA E PUBLICIDADE** de todos os atos praticados, sem contar também que esse seletivo GRUPO DE PROFISSIONAIS acrescentarão também um expressivo conhecimento da realidade da cidade aos trabalhos de elaboração do PLHIS.



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

PROPOSTA METODOLÓGICA

O processo de participação na elaboração do PLHIS estará descrito em futura publicação, chancelada pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária e pelo Prefeito Municipal, com a essencial e fundamental participação da sociedade a qual será fundamental, e, deverá seguir durante a fase de implementação do PLHIS, o qual terá como finalidade servir de INSTRUMENTO DE TRANSPARÊNCIA e ACOMPANHAMENTO DA POLÍTICA PÚBLICA NA ÁREA DE HABITAÇÃO SOCIAL.

Nesse contexto, O Plano Local de Habitação de Interesse Social visa colaborar com o engajamento da sociedade na luta pelo atendimento das necessidades habitacionais da população de Nova Friburgo. E a participação popular na elaboração do PLHIS permitirá à sociedade acompanhar e comparar com as projeções apontadas, ano a ano, os esforços das três esferas de Governo para reduzir o déficit habitacional em Nova Friburgo.

A problemática habitacional em Nova Friburgo é grande e complexa, resultado de décadas da inexistência de políticas públicas voltadas para a população de baixa renda e da ocupação predatória de um território caracterizado por encostas íngremes e vegetação exuberante, suscetível a escorregamentos e diversos outros processos geológicos associados.

O resultado desse processo é um histórico com elevado número de desastres naturais, vítimas e desabrigados, sendo urgente e necessária a conjugação de esforços das três esferas de governo (UNIÃO, ESTADO e MUNICÍPIO) e de toda a sociedade organizada de Nova Friburgo, incluindo EMPRESÁRIOS, TRABALHADORES, MOVIMENTOS SOCIAIS E COMUNITÁRIOS, RELIGIOSOS, ENTRE OUTROS, a fim de encarar, de forma conjunta, a problemática habitacional existente na nossa cidade.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) PROPOSTA METODOLÓGICA

DA OPERACIONALIDADE DA PROPOSTA METODOLÓGICA:

A proposta metodológica visa assegurar a participação da sociedade civil representada pelos moradores das comunidades, lideranças formais e informais, Técnicos da Prefeitura Municipal de Nova Friburgo, representantes do Conselho da Cidade. As etapas de trabalho serão apresentadas e debatidas com a equipe técnica da Prefeitura que fará sua análise e comentários. Estes comentários serão incorporados ao texto final de cada relatório com vistas ao encaminhamento para **ANÁLISE** e **APROVAÇÃO PARCIAL ou FINAL**.

O processo será definido a partir de encontros iniciais para apresentação do processo de elaboração do PLHIS, e nivelamento dos conhecimentos entre as equipes de gestores municipais e de representantes da sociedade civil organizada.

Nestes encontros será definida a programação de reuniões setoriais com indicação de local, datas e horário, além da definição de realização de uma realizada antes da conclusão do Plano.

A divulgação de todo o processo do PLHIS, de responsabilidade da PMNF, **através da sua Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária em conjunto com a Subsecretaria de Comunicação Social**, será feita através de folhetos elucidativos, uso efetivo das redes e mídias sociais, bem como através do contato direto entre os representantes das Entidades de Classe, das Associações de Moradores nas suas comunidades, as quais serão os agentes multiplicadores do processo incentivando a participação direta da população residente em todos os 8 (oito) Distritos que compõem a nossa cidade, de forma a alcançar um número significativo de moradores para participar na formulação de **DIAGNÓSTICO INICIAL BÁSICO**, e auxiliar na divulgação do Plano, tanto na área rural quanto urbana da cidade.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) PROPOSTA METODOLÓGICA

O calendário para realização das reuniões será definido em parceria com os técnicos da Prefeitura, e a estrutura de coordenação e organização dos trabalhos nestas reuniões será organizada em dois blocos:

<u>PREVISÃO DE REALIZAÇÃO DAS REUNIÕES P/CONDUÇÃO E LEVANTAMENTO DAS ESTRATÉGIAS DO FUTURO PLHIS:</u>	
Um com a EQUIPE/FUNCIONÁRIOS técnicos <u>Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária</u> e técnicos da prefeitura que irão acompanhar, fiscalizar e dar todo o suporte necessário a condução dos trabalhos, EM ÂMBITO DE TRABALHO INTERNO da própria Secretaria.	Outra pela equipe da Prefeitura Municipal (<u>Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária e demais de outras Secretarias e Órgãos da Administração Municipal</u>), os quais trabalharão os profissionais da Secretaria Municipal de Habitação responsáveis pela condução do PLHIS, mais os profissionais nomeados pela <u>Portaria PMNF N.º 546/2025, de 24/02/2025, publicada na EDIÇÃO N.º 2271, DOENF de 24/02/2025</u>), EM ÂMBITO DE TRABALHO potencialmente EXTERNO da própria Secretaria.
ÂMBITO DE TRABALHO INTERNO	ÂMBITO DE TRABALHO EXTERNO

Em relação à atividade de realização da Audiência Pública para a elaboração deste Plano, o trabalho será conduzido pelo Poder Executivo Municipal, através da sua Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária e sua Equipe de Trabalho.

Caberá à Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária a mobilização e divulgação dos eventos bem como a disponibilização de espaço adequado a sua realização.



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

PROPOSTA METODOLÓGICA

Em relação à atividade de realização da Audiência Pública para a elaboração deste Plano, entende-se que o trabalho da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária será o de condutor das propostas, atuando como ASSESSORIA e CONSULTORIA do próprio Poder Executivo Municipal na apresentação dos resultados encontrados durante todo o levantamento de dados, e das propostas concretas para o PLHIS. Caberá à Prefeitura através da sua Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária e sua Equipe de Trabalho, além da Subsecretaria Municipal de Comunicação Social, a mobilização e divulgação dos eventos, bem como o levantamento dos locais adequados, e a disponibilização de espaço adequado a sua realização.

Ao final desse processo, será produzido um texto no formato de LEI MUNICIPAL, e (caso necessário) DECRETO de Regulamentação, compatível ou compatíveis com as proposições feitas e aprovadas pela Administração Municipal, junto ao Legislativo Municipal com a participação dos atores e players da Sociedade Civil, já acima mencionados, os quais terão participação ativa em todo o Processo de Elaboração do PLHIS.

Considerando que toda a Operacionalidade Administrativa de Elaboração do PLHIS, inclusive ASSESSORIA e LEVANTAMENTO DE DADOS TÉCNICOS se dará mediante o USO DA MÃO-DE-OBRA PRÓPRIA DOS PROFISSIONAIS DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL (custos de horas técnicas dos profissionais envolvidos; custos de material de escritório, expediente e de consumo; despesas de levantamento de campo; transporte e traslado; levantamento de mapas; material de consumo para reuniões e consultas públicas [material didático]; Despesas eventuais com locação de espaço, de equipamentos de informática e projeção como data show, lanches, mobilização e divulgação dos trabalhos; cessão de documentos, dos mapeamentos realizados e informações levantadas e disponíveis sobre o Município e que possam auxiliar na construção do diagnóstico) correrão por conta da Prefeitura Municipal de Nova Friburgo, por intermédio e através da Secretaria Municipal de Habitação, Unidade Administrativa e Gestora do presente trabalho.



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

PROPOSTA METODOLÓGICA

Em relação à MOBILIZAÇÃO DE MORADORES/ENTIDADES DE CLASSE/MOVIMENTOS SOCIAIS e de TÉCNICOS MUNICIPAIS para participar do processo, o papel da Prefeitura será de grande relevância e importância no sentido de sensibilizar o maior número de representantes para participação nas reuniões e debates sobre a questão, visando enriquecer e ampliar o conhecimento sobre a habitação de interesse social.

ORGANIZAÇÃO, MOBILIZAÇÃO E PARTICIPAÇÃO SOCIAL

O processo de ORGANIZAÇÃO, MOBILIZAÇÃO E PARTICIPAÇÃO será realizado através de reuniões com as comunidades, com os diferentes atores e Players sociais envolvidos com o tema, e com a anuência dos representantes do **CONSELHO GESTOR DO FUNDO DE HABITAÇÃO, REPRESENTANTES DA SOCIEDADE CIVIL organizada, LÍDERES COMUNITÁRIOS e EQUIPE TÉCNICA LOCAL.**

O intuito destas reuniões será de conhecer melhor a realidade local através da percepção de seus moradores, o que fornecerá à Administração Municipal a base para a construção do diagnóstico habitacional através de uma metodologia participativa denominada Leitura Comunitária onde os moradores que conhecem a realidade local se expressam através de mapas e de participação oral.

Todo município possui ao menos um distrito, denominado Distrito Sede que abriga a cidade, mas normalmente os municípios possuem mais de um distrito, e no presente estudo é de bom alvitre mencionar que o Município de Nova Friburgo possui o seu território dividido em 8 distritos, os quais são Unidades Administrativas estabelecidas especificamente por Lei Municipal. No tocante aos eventos de propagação da Elaboração do PLHIS temos que os mesmos deverão ser registrados por meio de quadros de sistematização, fotos, e registros de frequência, e gravação do conteúdo em mídia magnético e divulgação em redes e mídias sociais.



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

PROPOSTA METODOLÓGICA

Deverão ser realizadas 07 (Sete) REUNIÕES SETORIAIS (Reuniões nos Distritos e Bairros) a serem definidas de forma estratégica pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, em diferentes locais da cidade. Conforme já mencionado anteriormente neste trabalho Município de Nova Friburgo tem extensão territorial de 935 km², e está dividido em 8 Distritos, a saber: 1º Distrito (SEDE); 2º Distrito (RIOGRANDINA); 3º Distrito (CAMPO DO COELHO); 4º Distrito (AMPARO); 5º Distrito (LUMIAR); 6º Distrito (CONSELHEIRO PAULINO); 7º Distrito (SÃO PEDRO DA SERRA) e 8º Distrito (MURY), sendo que os Distritos SEDE e de CONSELHEIRO PAULINO são os mais urbanizados, e que concentram cerca de 80% da população do município, além também das atividades econômicas e os serviços.

As reuniões terão duração de duas horas cada, em dias e locais definidos pela equipe técnica da Prefeitura e pelo Secretário Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, que envidará esforços para assegurar a presença de um grande número de participantes.

Durante estes encontros, a equipe apresentará de forma detalhada o que é o PLHIS, a forma como serão conduzidas as diferentes etapas, visando ampliar o conhecimento sobre o tema, esclarecendo dúvidas e garantindo o envolvimento da sociedade.

Também deve-se obter dos presentes informações relativas às diversas modalidades de déficit habitacional. Com o uso de mapas de cada região, os moradores apontam os tipos de déficit existente em cada ponto da região. E, tais informações devem auxiliar na identificação do tipo de déficit habitacional de Nova Friburgo, mediante dados disponíveis na Administração Municipal, e após visita da equipe aos locais indicados naqueles encontros, sendo certo que tais informações deverão ser tabuladas/planilhadas como documentos os quais futuramente acompanharão a conclusão do PLHIS.

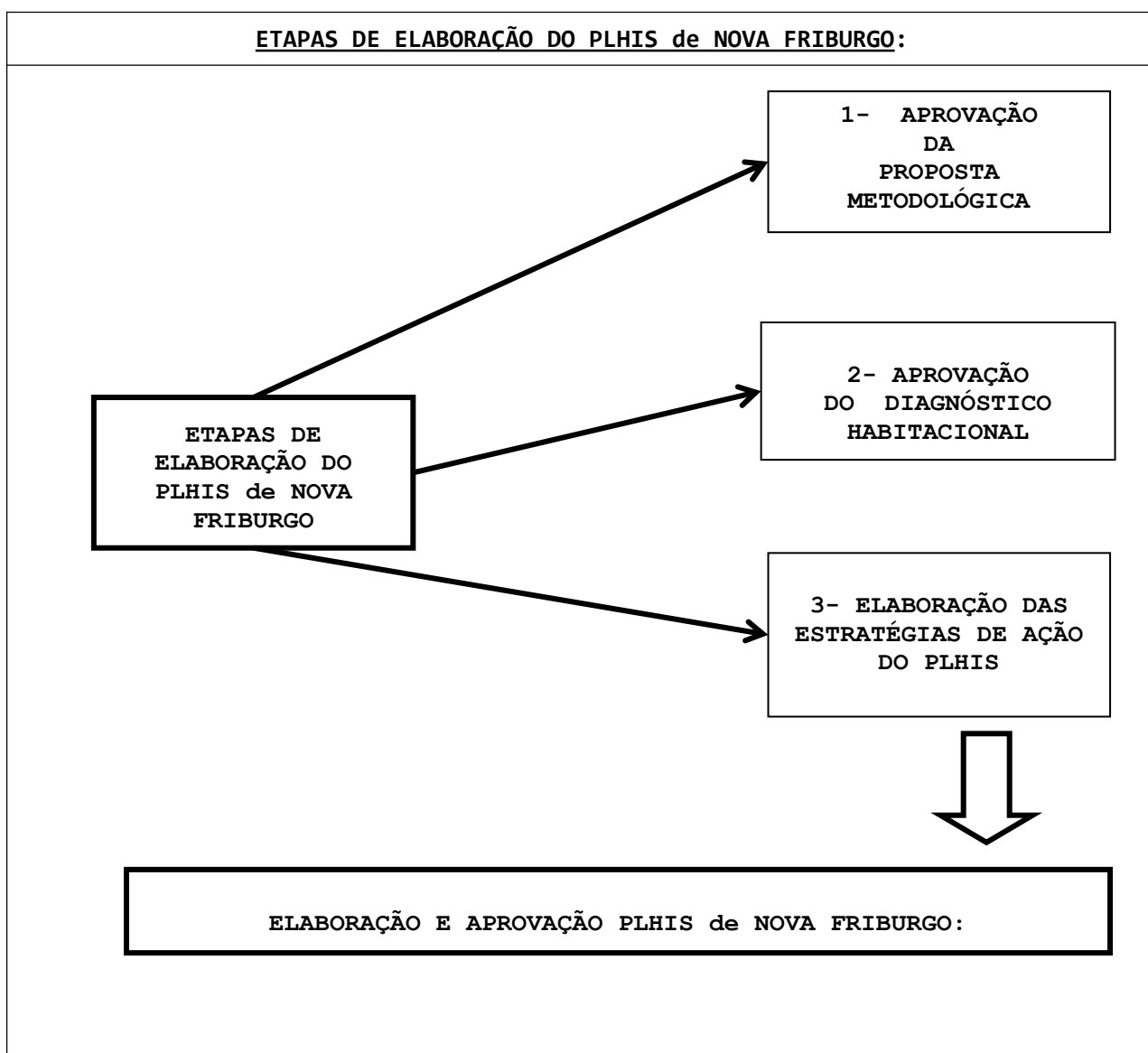


**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) PROPOSTA METODOLÓGICA

É importante mencionar e relembrar que a conclusão do PLHIS dividir-se-à em importantes ETAPAS, a saber:

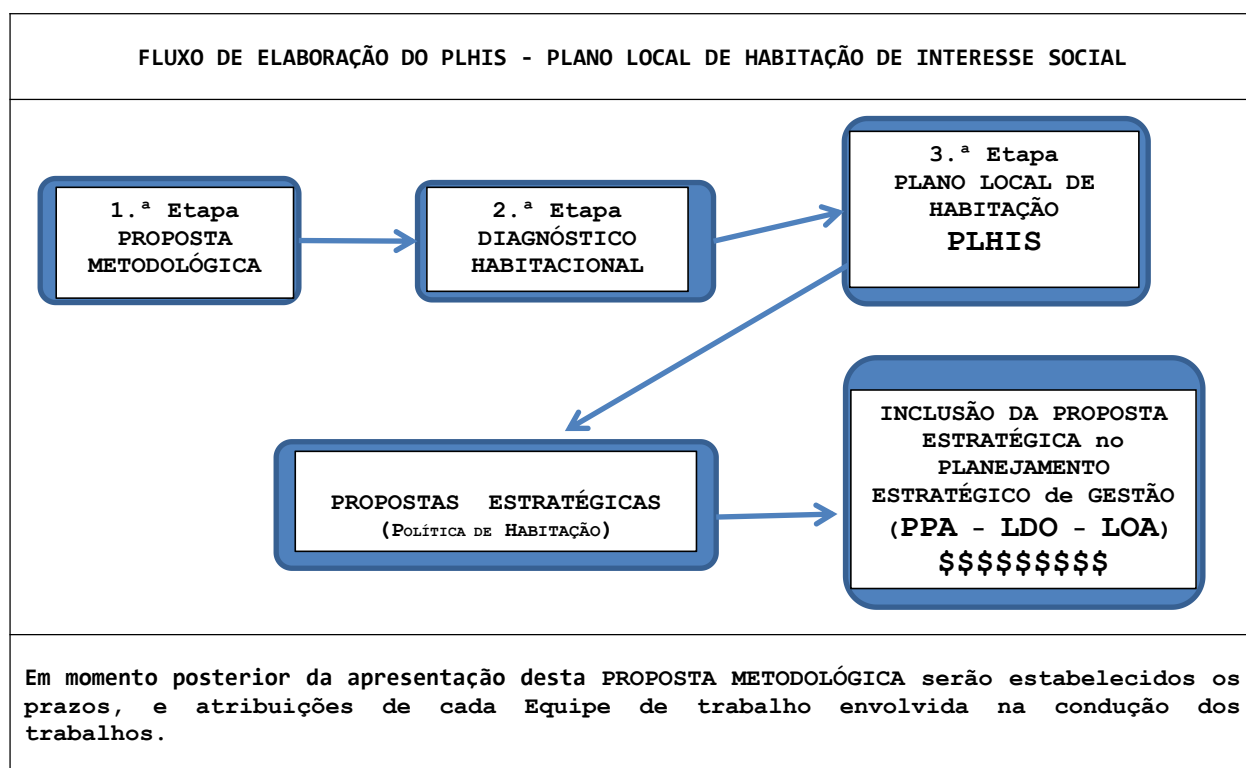




PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) PROPOSTA METODOLÓGICA

Elaboração de uma PROPOSTA METODOLÓGICA (PROPOSTA E METODOLOGIA), que corresponda à definição do modo de trabalho a ser empregado a partir da Lei Federal N.º 11124/2005. Em seguida a Elaboração do DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL, e, por derradeiro a FORMULAÇÃO DAS ESTRATÉGIAS DE AÇÃO que possibilitarão o estabelecimento de Diretrizes e Objetivos, definição de Programas Orçamentários, determinação de fontes de custeio, Alocação de Recursos Orçamentários e Financeiros específicos, e estabelecimento de metas diversas (a serem tratadas na fase do DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL e da Formulação final do PLHIS de Nova Friburgo.

E tais etapas se coadunam com o quadro a seguir:





PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

PROPOSTA METODOLÓGICA

Na condução da 1.ª ETAPA dos trabalhos, dentro do FLUXO DE ELABORAÇÃO DO PLHIS executar-se-á a denominada PROPOSTA METODOLÓGICA, a qual configura a fase inicial, estruturadora das etapas subseqüentes (Diagnóstico Habitacional e Estratégias de Ação), com o intuito de nortear os procedimentos a serem adotados em cada uma delas, detalhando as etapas a serem seguidas e desenvolvidas, bem como a METODOLOGIA a ser utilizada para o desenvolvimento dos trabalhos e a descrição das atividades necessárias para o cumprimento dos objetivos referentes a cada fase. Na condução da 2.ª ETAPA dos trabalhos, dentro do FLUXO DE ELABORAÇÃO DO PLHIS executar-se-á o denominado DIAGNÓSTICO (ou DIAGNÓSTICO HABITACIONAL), fase que guarda devida correspondência com o retrato da situação atual do setor habitacional no município de Nova Friburgo, e tem por objetivo realizar o levantamento de dados e informações sobre o tema e suas respectivas análises.

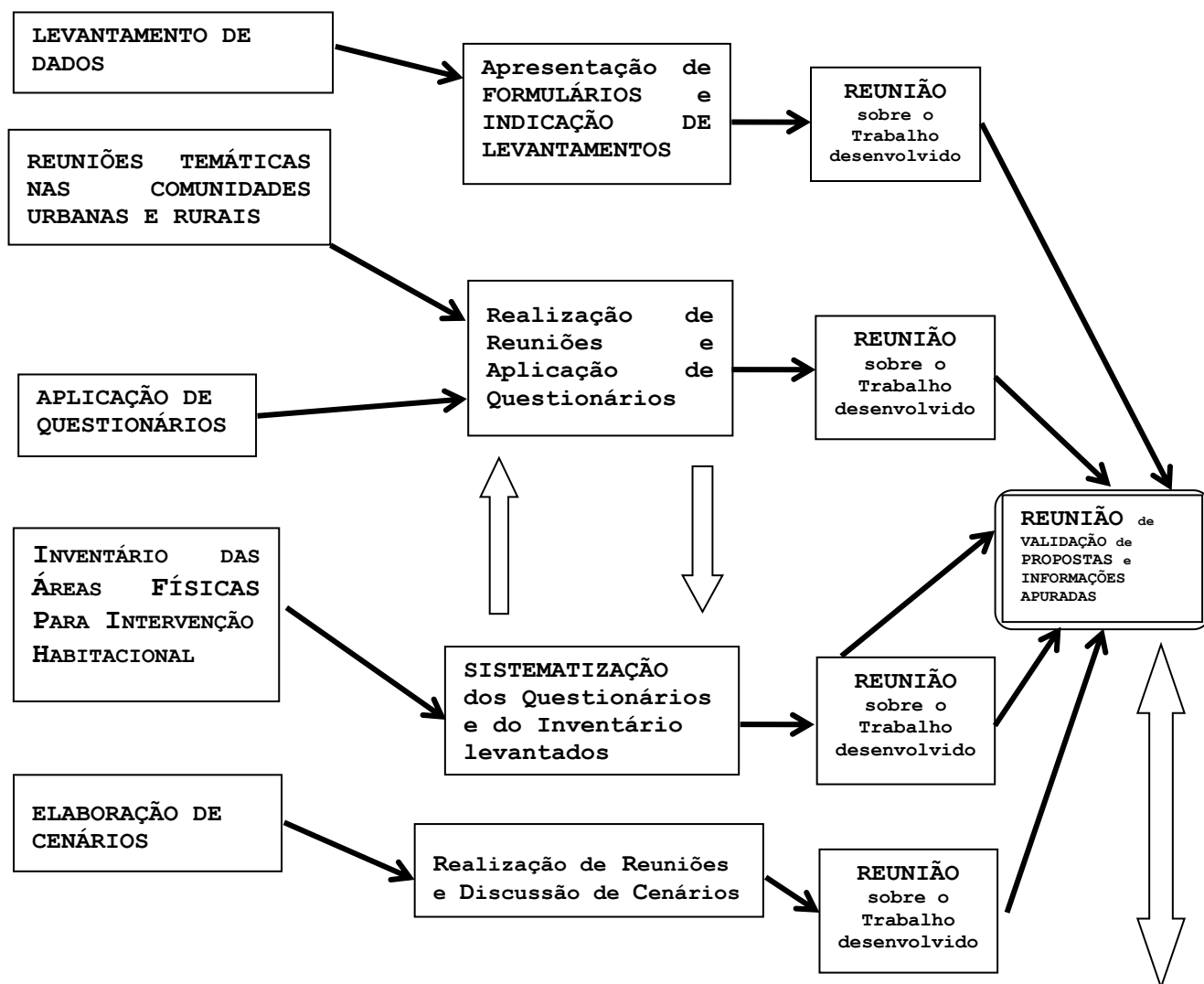
Tal retrato situacional ou retrato da situação atual do setor habitacional no município de Nova Friburgo é composto tanto pela leitura técnica quanto pela leitura comunitária, mediante um levantamento das informações fundamentais (disponibilizadas pela Prefeitura Municipal à equipe técnica), tais como: arcabouço legal sobre o setor habitacional (lei que institui a Política Municipal de Habitação, respectivo Fundo Municipal e Conselho Gestor), Plano Diretor Municipal, bases cartográficas, fotografias aéreas, cadastro de famílias e demais estudos realizados sobre o município, levantamentos junto à população de interesse, por meio de entrevistas, além de visitas in loco (com detalhamento a ser ainda definido) para o reconhecimento aprofundado do município, a fim de identificar as necessidades habitacionais e conseqüentemente a ELABORAÇÃO DO DIAGNÓSTICO para o Plano Local de Habitação.

Dentro da CONSOLIDAÇÃO DA METODOLOGIA da apresentação dos trabalhos os quais conduzirão ao PLHIS, deverão estar previstas (se possível) todas as fase sde condução dos trabalhos a serem realizados. Assim, na visão inicial de Planejamento por parte da COORDENAÇÃO DOS TRABALHOS, os quais conduzirão à conclusão dos trabalhos da 2.ª ETAPA (ELABORAÇÃO DO DIAGNÓSTICO para o Plano Local de Habitação) apresentar-se-á da forma seguinte:

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

PROPOSTA METODOLÓGICA

2.a ETAPA - DIAGNÓSTICO HABITACIONAL



**APROVAÇÃO e CONCLUSÃO do DIAGNÓSTICO
HABITACIONAL do MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO**



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

PROPOSTA METODOLÓGICA

Na condução da 3.^a ETAPA dos trabalhos, dentro do FLUXO DE ELABORAÇÃO DO PLHIS - PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL, serão debatidas, analisadas e aprovadas as PROPOSTAS ESTRATÉGICAS (Espinha Dorsal do PLHIS) que evidenciarão os EVENTOS DE PARTICIPAÇÃO POPULAR (AUDIÊNCIAS PÚBLICAS, SEMINÁRIOS e CONFERÊNCIAS MUNICIPAIS [se necessário ou de conveniência da Administração Pública Municipal]). O planejamento requer decisões técnicas e condições políticas para viabilizar-se na realidade a que se propõe intervir.

O instrumental resultante de uma ação planejada, desde que conduzido por alguns pressupostos que se supõe adequados, pode garantir a consistência da construção de um projeto. E, no caso da atual construção de uma nova política habitacional no Brasil, seja em nível federal, estadual ou municipal, é fundamental a mobilização dos atores sociais de forma organizada que, pactuando os interesses envolvidos, organizem as ações que podem influir na vida da sociedade.

A Administração Municipal da cidade de Nova Friburgo reconhece, após a análise dos Normativos Legais de pertinência que a inequívoca participação popular, nesse contexto, é reconhecida como um requisito imprescindível das políticas públicas, principalmente daquelas destinadas à moradia popular.

E os fundamentos para elaboração da PROPOSTA METODOLÓGICA do Plano de Habitação de Interesse Social do município de Nova Friburgo considerará tal premissa, assim como a atual Gestão Municipal (2025/2028) não prescindirá da Gestão Democrática da Cidade.

Em linhas gerais a ETAPA seguinte das ações deste GRUPO DE TRABALHO, denominada de DIAGNÓSTICO HABITACIONAL da Cidade de Nova Friburgo e parte integrante da preparação do futuro Plano Local de Habitação de Interesse Social, terá como essência a base de dados e informações coletados na etapa anterior, e esse DIAGNÓSTICO DA QUESTÃO HABITACIONAL em Nova Friburgo tem como objetivos:



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

PROPOSTA METODOLÓGICA

Analisar a evolução urbana e sócio-econômica do município de modo a CARACTERIZAR A SITUAÇÃO ATUAL e DESENVOLVER PROJEÇÕES FUTURAS para o perfil sócio-econômico da população e consequente demanda habitacional.

Analisar a situação do município de Nova Friburgo de encontro aos aspectos que exercem influência sobre a adequação locacional da ocupação habitacional. Entre estes aspectos incluem-se: condicionantes ambientais, provimento de infraestruturas urbanas, provimento e acesso a serviços de educação, saúde e consumo, acessibilidade a empregos, densidade demográfica e construtiva, valor do solo, zoneamento urbano, entre outros.

Quantificar e localizar a necessidade habitacional do município, considerando o déficit atual de domicílios, a inadequação do estoque atual e a demanda futura por habitações no horizonte temporal do plano habitacional.

Caracterizar a oferta de habitações de interesse social, considerando os programas, políticas e fundos governamentais, de nível municipal a federal, voltados para a população de baixa renda.

Identificar os limites e potencialidades do quadro institucional e financeiro existente no município de Nova Friburgo.

A primeira parte do diagnóstico apresentará a caracterização geral do município de Nova Friburgo, em seus aspectos físico-ambientais e sócio-econômicos, considerando sua inserção em especial na Região Centro Norte Fluminense, seus Antecedentes Históricos, a Descrição da origem do município, o seu processo de evolução urbana e do surgimento dos principais loteamentos da cidade, além da sua Inserção regional. O Estudo, nesse momento, também abordará uma Análise das conexões viárias e fluxos do Município de Nova Friburgo e a consequente potencialidade de desenvolvimento econômico e crescimento populacional.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) PROPOSTA METODOLÓGICA

A caracterização socioeconômica tem o objetivo de traçar um panorama geral das condições de vida e desenvolvimento da população do município, envolvendo a caracterização do perfil de renda, escolar e etário da população (IBGE 2022), do nível de desenvolvimento econômico e social da população, da situação da oferta de empregos, da estrutura dos setores econômicos industrial, de comércio e serviços, e agrícola do município (FEE), e dos indicadores econômicos, entre eles o PIB (Produto Interno Bruto).

Além disso, através do estudo da série histórica da evolução do crescimento demográfico e da taxa de urbanização, teremos como objetivo estimar a demanda futura de habitação, em especial a de interesse social. Para tanto serão investigados, além do crescimento natural da população. Por derradeiro, no aspecto da **CARACTERIZAÇÃO FÍSICO-AMBIENTAL** **procederá a uma** análise de aspectos físico-ambientais, a qual será relevante para a correta compreensão das características ambientais, dos condicionantes à urbanização, e da escolha de técnicas construtivas adequadas.

As condições climáticas, por exemplo, tem forte influência no tipo de material da habitação. Declividades acentuadas (topografia), por sua vez, constituem área de risco para a moradia. E, os recursos hídricos devem ser analisados uma vez que é imprescindível a oferta de água para a moradia digna, bem como o correto tratamento e destinação da água servida (possíveis restrições legais na ocupação das margens de corpos d'água).

Da análise físico-ambiental se caracterizará as restrições e as potencialidades da ocupação do solo. Serão indicadas áreas de risco ou aptas para a ocupação humana e dos riscos que representa para o ambiente natural.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) PROPOSTA METODOLÓGICA

Dessa forma, temos que o **ESTUDO DO DIAGNÓSTICO HABITACIONAL DA CIDADE DE NOVA FRIBURGO** poderá ser graficamente delineado através do **FLUXO DE INFORMAÇÕES E ORGANIZAÇÃO** descrito a seguir:

ESTUDO DO DIAGNÓSTICO HABITACIONAL DA CIDADE DE NOVA FRIBURGO



OBJETIVO PRINCIPAL:

Analisar a evolução urbana e sócio-econômica do município de modo a **CARACTERIZAR A SITUAÇÃO ATUAL** e **DESENVOLVER PROJEÇÕES FUTURAS** para o perfil sócio-econômico da população e conseqüente demanda habitacional.



OBJETIVOS SECUNDÁRIOS:

Envolvem a **CONDUÇÃO/REALIZAÇÃO** de Objetivos intermediários os quais fomentarão e facilitarão o alcance do Objetivo Principal



ANALISAR A SITUAÇÃO DO MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO DE ENCONTRO AOS ASPECTOS QUE EXERCEM INFLUÊNCIA SOBRE A ADEQUAÇÃO LOCACIONAL DA OCUPAÇÃO HABITACIONAL.



QUANTIFICAR E LOCALIZAR A NECESSIDADE HABITACIONAL DO MUNICÍPIO, CONSIDERANDO O DÉFICIT ATUAL DE DOMICÍLIOS.



CARACTERIZAR A OFERTA DE HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL, CONSIDERANDO OS PROGRAMAS, POLÍTICAS E FUNDOS GOVERNAMENTAIS,



IDENTIFICAR OS LIMITES E POTENCIALIDADES DO QUADRO INSTITUCIONAL E FINANCEIRO EXISTENTE NO MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

PROPOSTA METODOLÓGICA

Ressalte-se que a participação da comunidade em todo processo de elaboração, e, execução do Plano é apregoada pelo novo Pacto Federativo estabelecido a partir da Constituição de 1988 e, no caso do PLHIS, deve ser garantido pelos gestores que, em última instância, são seus principais condutores por meio de reuniões, abertas, entrevistas, debates, oficinas temáticas, seminário e consultas públicas. Essa é uma ação que requer um aprendizado contínuo e constante, tanto por parte do poder público, quanto por parte da população.

A partir do momento em que a participação da comunidade existe e interfere no Planejamento da Gestão, esta pode abrir caminho para a criação de um espaço para uma atuação permanente. A idéia do novo pacto é inserir definitivamente a participação popular nos processos de planejamento e decisórios do governo, principalmente a sociedade civil organizada local e o Poder Público municipal, os quais passam a ser corresponsáveis pela gestão democrática e podem elaborar políticas as quais tenham o condão de transformar uma realidade problemática. E, nesse sentido, durante o processo de elaboração do PLHIS será utilizada, pelos técnicos envolvidos, funcionários municipais e coletividade, uma linguagem acessível e com espaços para que qualquer cidadão possa expor suas ideias e questionamentos e, concomitantemente, apropriar-se dos conceitos que permearão sua ação conjunta, junto aos gestores municipais.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) PROPOSTA METODOLÓGICA

A IMPORTÂNCIA DAS AÇÕES DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA CONDUZIDAS PELA ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL, APÓS O ADVENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.

A regularização fundiária de interesse social é uma ação importante para dar segurança jurídica às posses exercidas para fins de moradia por pessoas de baixa renda.

Outro objetivo é o de promover a integração de assentamentos precários à cidade, melhorando não só as edificações usadas como habitação, mas todo o seu entorno (melhoramento urbanístico, especialmente nas vias de circulação, no sistema de drenagem das águas pluvias, nos equipamentos sociais e comunitários, etc.).

As dificuldades de acesso à moradia digna, regular, legalizada, principalmente pelas pessoas de baixa renda, geraram vários assentamentos subnormais, como favelas, cortiços, ocupações em áreas de risco e/ou de preservação ambiental.

Assim, várias cidades têm o desafio de integrar essas porções territoriais irregulares e, principalmente, de incluir esses moradores, por meio de processos de regularização fundiária, urbanística e ambiental.

No contexto atual de Elaboração do DIAGNÓSTICO HABITACIONAL do PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL, e de IMPLANTAÇÃO DA POLÍTICA HABITACIONAL do Município de Nova Friburgo, uma das ações administrativas de maior e importante relevância dessa mesma Política é a REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.

E nesse cenário de construção dessa POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO foi criada, por intermédio da Lei Complementar Municipal 172/2025, de 10/01/2025, devidamente sancionada e publicada na Edição N.º 2234/2025 do DOENF (diário oficial eletrônico da cidade de Nova Friburgo) da mesma data, na Estrutura da Municipalidade, a SEHARF - Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária, a qual possui a incumbência legal de condução dessa função governamental.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

PROPOSTA METODOLÓGICA

De acordo com o suso mencionado Diploma a SEHARF possui a atribuição de formular, propor, executar, acompanhar e avaliar a Política Municipal de Habitação, em articulação com as demais políticas públicas e instituições voltadas ao desenvolvimento urbano, em consonância com as diretrizes gerais do governo, da Lei Orgânica Municipal e demais legislação vigente, com o objetivo de promover a universalização do acesso à moradia; elaborar, implantar e gerenciar programas e projetos de acesso à Habitação de Interesse Social - HIS, nos termos da Lei Nacional nº 11.124 de 16 de junho de 2005 e demais diplomas legais aplicáveis; promover a realização de convênios com os Governos Estadual e Federal, sobretudo através dos respectivos programas habitacionais, a fim de viabilizar a captação de recursos para financiamento de projetos de construção e/ou melhoramento de moradias, ampliação de redes de saneamento básico e equipamentos urbanos complementares necessários para melhorar as condições de moradia da população de baixa renda no município; promover o Reassentamento de famílias residentes em áreas de risco e de proteção ambiental, através da provisão de alternativas habitacionais; desenvolver, fomentar e realizar programas voltados à regularização fundiária; adotar as medidas necessárias e adequadas para a realização da regularização fundiária no âmbito do Município; demais atribuições que lhes sejam inerentes ou que venham a ser regulamentadas pelo Poder Executivo, constituindo-se de 2 (duas) Unidades Administrativas, quais sejam: Subsecretaria de Regularização Urbana e Rural e Subsecretaria de Habitação de Interesse Social.

A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA em Nova Friburgo, como em outras cidades, tem por meta precípua a condução de ações direcionadas a legalização de áreas ocupadas irregularmente, garantindo o direito à moradia e o desenvolvimento urbano sustentável.

E, nesse cenário, a Prefeitura, através da recém-criada Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária (SEHARF), está desenvolvendo o Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) para identificar áreas que necessitam de melhorias na infraestrutura e habitação.



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

PROPOSTA METODOLÓGICA

Nesse contexto e cenário contemporâneo da condução da Administração Pública friburguense, a função da Regularização Fundiária se impõe na missão de englobar um conjunto de ações jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que buscam LEGALIZAR NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS (Regularizar a posse em propriedade, concedendo a Certidão de Regularização Fundiária), GARANTIR O DIREITO À MORADIA (Assegurar o acesso à moradia digna para todos), e, PROMOVER O DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTÁVEL (Regularizar áreas ocupadas de forma a garantir o bom funcionamento da cidade e o bem-estar da população.

O processo de REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA basicamente (sem negligenciar nem desmerecer outras funções administrativas de gestão e governança) envolve ações e procedimentos de IDENTIFICAÇÃO E DIAGNÓSTICO DA ÁREA (Mapeamento e Levantamentos de área, identificação dos moradores, condições das moradias e infraestrutura), ELABORAÇÃO DE PROJETOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS (Planejamento da área, considerando as necessidades da população e as questões ambientais), AÇÕES JURÍDICAS (Obtenção de títulos de propriedade, registro de imóveis, etc.), AÇÕES SOCIAIS (Mediação com a comunidade, trabalho técnico social e outras ações para garantir a inclusão social), dentro da Política Habitacional Municipal, ora em construção.

É de se notar que todo esse processo não deve se limitar à questão da titulação do direito real que dá suporte ao exercício da moradia. Para ser completo e exitoso, há de abranger as dimensões social, ambiental, urbanística e jurídico-dominial do problema.

É um processo de inclusão social, de integração à cidade e, portanto, à cidadania.

Merecem destaque as disposições dos artigos 09 ao 54 da Lei Federal n. 13.465 de 2017 e seu Decreto regulamentador 9.310 de 2018.

Enfim, a regularização fundiária é um dos meios para se garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana, o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado e o direito a cidades sustentáveis, democráticas e socialmente justas.



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) PROPOSTA METODOLÓGICA

Nessa linha, vários fatores levaram à irregularidade de imóveis no país, e a cidade de Nova Friburgo não foge desse cenário, sendo certo que é um problema histórico proveniente de invasão, de loteamentos feitos sem observância da Lei, de terrenos e imóveis vendidos de forma irregular e de construções sem projeto aprovado pela Prefeitura Municipal.

Ainda, a BUROCRACIA e o CUSTO DE UMA REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA também surgem como fatores que levam a observarmos esse número preocupante.

E é importante ressaltar também que não são somente imóveis que são irregulares.

Existem inúmeros casos em que bairros inteiros que estão jurídica e urbanisticamente irregulares, fazendo com que, por este motivo, as prefeituras fiquem impedidas de levar infraestrutura básica para esses locais como água, luz, pavimentação, calçamento e assim por diante. E esse cenário de de FALTA DE BEM ESTAR SOCIAL se constata também em muitos lugares na cidade de Nova Friburgo.

A função administrativa da REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA de interesse social. Em se tratando de Regularização de Interesse Específico a obrigação de infraestrutura urbana é do loteador e/ou dos possuidores que adquiriram frações/áreas, e, permite que os locais tenham a possibilidade de receber os investimentos de infraestrutura, e demais políticas públicas as quais que possibilitem em conjunto REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS que estão em área de interesse social a custo zero para a população.

Com a ELABORAÇÃO e a consequente Aprovação do PLHIS (PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL) da cidade de Nova Friburgo esse trabalho passará a ter uma programação institucional, no ambiente da Governança Pública, fazendo com que a população consiga ter acesso a todos os serviços essenciais que merecem e são necessários, favorecendo o surgimento de um panorama dos BENEFÍCIOS e IMPACTOS POSITIVOS dessas ações para os munícipes.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

PROPOSTA METODOLÓGICA

A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA terá o condão de fomentar no ambiente urbano os seguintes benefícios: SEGURANÇA JURÍDICA (Garantia aos moradores o direito legal sobre seus imóveis, reduzindo conflitos e ações judiciais), ACESSO A SERVIÇOS PÚBLICOS (Com a posse formal, comunidades passam a receber água, luz, saneamento e coleta de lixo), VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA (Imóveis regularizados têm maior valor de mercado, o que estimula investimentos e melhora a economia local), PLANEJAMENTO URBANO: Permite que prefeituras organizem melhor o território, evitando ocupações desordenadas e promovendo infraestrutura adequada, e a INCLUSÃO SOCIAL (na medida em que as Famílias passam a ter endereço oficial, acesso a crédito e maior dignidade no exercício da cidadania).

Por outro lado, as ações contínuas de REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA RURAL terão ao longo do tempo o condão de fomentar no ambiente rural benefícios da seguinte natureza a saber: ESTÍMULO À PRODUÇÃO AGRÍCOLA (Agricultores com terras regularizadas podem acessar crédito rural, assistência técnica e programas de fomento), PRESERVAÇÃO AMBIENTAL (Com a legalização, é possível implementar práticas sustentáveis e controlar o uso do solo), REDUÇÃO DE CONFLITOS AGRÁRIOS (A titulação das terras diminui disputas e promove paz no campo), e o FORTALECIMENTO DA ECONOMIA LOCAL (A segurança da posse incentiva investimentos e geração de renda nas comunidades rurais).

Sem contar que as ações de REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA e de REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA RURAL terão conjuntamente e concomitantemente a capacidade e o condão jurídico-administrativo de promover REFLEXOS POSITIVOS para o Município de Nova Friburgo, no tocante ao AUMENTO DA ARRECADAÇÃO (Imóveis regularizados podem ser tributados, gerando receita para investimentos públicos), MELHORIA NA GESTÃO TERRITORIAL (Com dados atualizados e legalizados, o município pode planejar melhor suas ações), e REDUÇÃO DA DESIGUALDADE (A regularização promove justiça social e reduz a marginalização de comunidades vulneráveis).



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) PROPOSTA METODOLÓGICA

A atual Gestão Administrativa da cidade de Nova Friburgo (Mandato de 2025/2028) entende que a questão da REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA É UM TEMA DE CRESCENTE RELEVÂNCIA NO DEBATE SOBRE POLÍTICAS PÚBLICAS E DIREITOS HUMANOS no Brasil, onde a desigualdade no acesso à terra e à moradia é muito marcante.

E em tempos de crise social e econômica, o direito à moradia digna se torna em uma necessidade moral e legal, além de obrigação do Ente Governamental. Essa questão se torna ainda mais necessária quando consideramos o papel que movimentos sociais e lideranças comunitárias desempenham na luta por acesso a moradia e pela regularização de sua terra, , para alcançar a luta pela moradia.

Este processo se dará pela utilização de instrumentos metodológicos e didáticos que facilitem e potencializem o debate entre as diversas equipes, e entre estas e a comunidade municipal.

E esta sistematização se dará por meio de dinâmicas de grupos, discussões interativas e outras práticas reconhecidas e de fácil apreensão, pois o DEBATE, ANÁLISE, e APROVAÇÃO das PROPOSTAS ESTRATÉGICAS, no processo de PARTICIPAÇÃO POPULAR definirão e redundarão na conclusão do PLHIS - PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL na forma de INVESTIMENTOS da GESTÃO ADMINISTRATIVA ou PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO DE MÉDIO E LONGO PRAZO, e serão incluídas nas PROPOSTAS DE ELABORAÇÃO do PPA (Plano Plurianual de Aplicação), LDO (Lei de Diretrizes Orçamentárias), LOA (Lei Orçamentária Anual) da Prefeitura Municipal de Nova Friburgo.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)
DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

DIAGNÓSTICO HABITACIONAL



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

DO ESTUDO DO DIAGNÓSTICO HABITACIONAL DA CIDADE DE NOVA FRIBURGO:

O **PLHIS, PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL** de Nova Friburgo, adotará em sua elaboração alguns procedimentos executivos para a execução das tarefas correspondentes a cada uma das respectivas etapas do trabalho, entre elas a Elaboração do **DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL**.

Conforme já mencionamos em momento anterior do presente trabalho o **DIAGNÓSTICO HABITACIONAL** se constitui na **SEGUNDA ETAPA** dos trabalhos de Elaboração e Construção do PLHIS.

Para o desenvolvimento da **POLÍTICA HABITACIONAL NOS MUNICÍPIOS** faz-se necessário identificar e quantificar o conjunto das necessidades habitacionais visando qualificar e planejar a intervenção do poder público ao longo dos próximos anos.

O conhecimento acerca da realidade habitacional do Município de Nova Friburgo, tanto quanto o cálculo detalhado do **DÉFICIT QUANTITATIVO** e do **DÉFICIT QUALITATIVO** envolve processos e técnicas relativamente complexas, uma vez que as informações disponíveis tendem a ser insuficientes e desatualizadas.

Além disso, será preciso desenvolver todo um tratamento das informações visando compatibilizar os dados gerais sobre o déficit habitacional com base no Censo Demográfico, com base nas informações da Prefeitura Municipal de Nova Friburgo sobre os assentamentos precários.

Como já descrito anteriormente, no curso da execução do presente trabalho para cumprir esta etapa, a **COORDENAÇÃO GERAL** elegeu o seguinte objetivo para nortear a sua proposta de condução dos trabalhos:

Desenvolver uma quantificação e qualificação das necessidades habitacionais atuais e das geradas pela demanda demográfica projetada para os próximos 20 anos, de forma a orientar o desenvolvimento de ações estratégicas e programas que possam atender às especificidades das situações identificadas e planejar o seu desenvolvimento futuro.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

O **DIAGNÓSTICO** será produzido com base nas informações obtidas junto aos órgãos municipais, estaduais e federais, e concessionárias de serviços públicos, e a sua base informacional será referenciada com base em dados confiáveis e certificados de Entidades Oficiais (**Exemplos: IBGE, Fundação João Pinheiro sobre o Deficit Habitacional, Ministério das Cidades**), de modo que o Diagnóstico Habitacional da cidade de Nova Friburgo possa identificar também os cenários, limites e potencialidades do quadro institucional e financeiro existente do município e, com isso, apontar para a adoção de medidas, seja com a elaboração de planos, projetos e programas, seja com propostas para o novo marco normativo municipal, com a indicação de prioridades.

Na essência o **DIAGNÓSTICO HABITACIONAL DA CIDADE DE NOVA FRIBURGO** ou **DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL** conterá **LEVANTAMENTO DE DADOS** [Levantamento de Dados para formulação do Diagnóstico Habitacional], e, **ANÁLISE DOS DADOS LEVANTADOS** [Análise dos Dados levantados consolidando o Diagnóstico Habitacional], o qual precederá a Formulação das **ESTRATÉGIAS DE AÇÃO**, as quais possibilitarão o **ESTABELECIMENTO DE DIRETRIZES E OBJETIVOS, DEFINIÇÃO DE PROGRAMAS ORÇAMENTÁRIOS, DETERMINAÇÃO DE FONTES DE CUSTEIO, ALOCAÇÃO DE RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS E FINANCEIROS ESPECÍFICOS, e ESTABELECIMENTO DE METAS DIVERSAS** (a serem tratadas na fase do **DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL**, e da Formulação final do **PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL** de Nova Friburgo.

Vale rememorar que em momento anterior, na condução do presente trabalho, ainda na definição e estruturação dos Estudos delineadores da **METODOLOGIA** ou **PROPOSTA METODOLÓGICA** ficou definida a **MONTAGEM DA ESTRUTURA ADMINISTRATIVA DE COORDENAÇÃO E ORGANIZAÇÃO DOS TRABALHOS**, fase dos trabalhos na qual foi apresentada em linhas gerais a **ESTRUTURAÇÃO** de uma **EQUIPE DE TRABALHO** para a elaboração do PLHIS, mediante a **CONSTITUIÇÃO DA EQUIPE PRÓPRIA DE CONSULTORIA TÉCNICA INTERNA**, pois os trabalhos serão todos conduzidos e executados pelo **Corpo Técnico da PMNF**), **EQUIPE DE COORDENAÇÃO MUNICIPAL** e **EQUIPE DE APOIO MUNICIPAL**, assim como de um **NÚCLEO DE ACOMPANHAMENTO**.

A **ORGANIZAÇÃO** e **MONTAGEM DA ESTRUTURA ADMINISTRATIVA DE COORDENAÇÃO E ORGANIZAÇÃO DOS TRABALHOS** definiu ainda as respectivas **ATRIBUIÇÕES** e **RESPONSABILIDADES** de acordo com as recomendações do Ministério das Cidades da Ação Apoio à Elaboração de Planos Locais de Habitação de Interesse Social.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

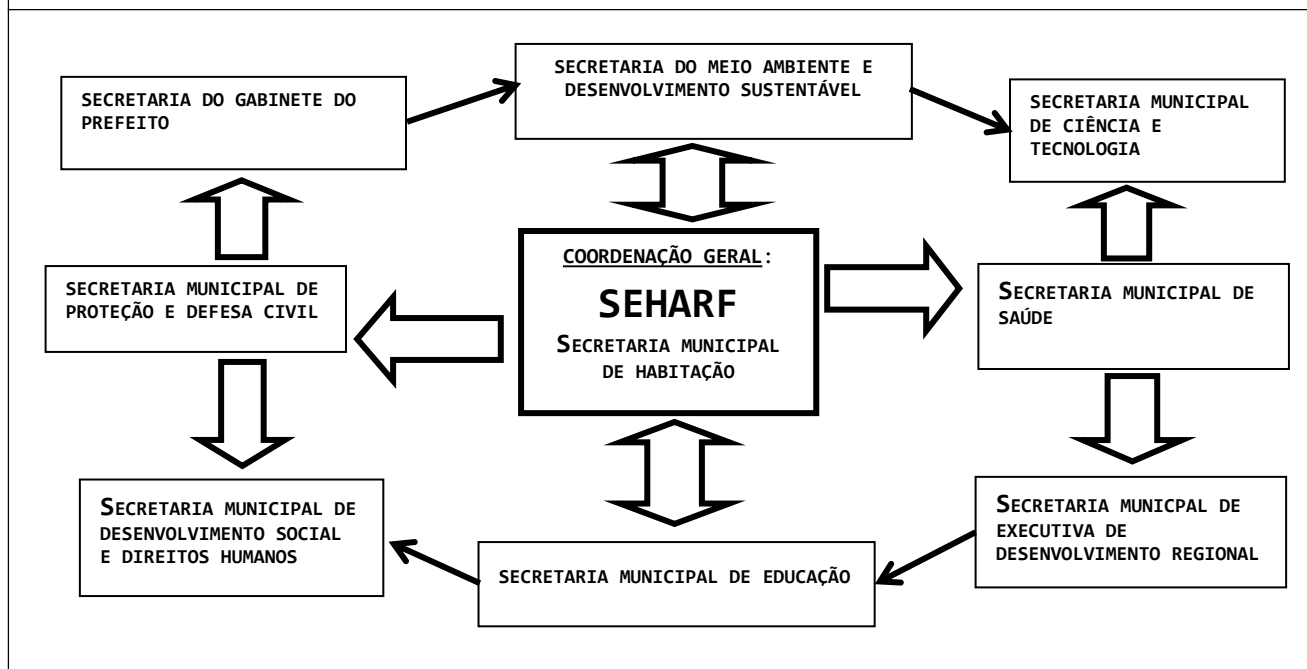
S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

A ORGANIZAÇÃO e MONTAGEM DA ESTRUTURA ADMINISTRATIVA DE COORDENAÇÃO E ORGANIZAÇÃO DOS TRABALHOS dispôs também acerca da ESTRUTURAÇÃO DA EQUIPE DE TRABALHO, e, o desenvolvimento dos seus serviços.

Ainda em sede dos trabalhos de ORGANIZAÇÃO e MONTAGEM DA ESTRUTURA ADMINISTRATIVA DE COORDENAÇÃO E ORGANIZAÇÃO DOS TRABALHOS ficou definida a disposição de uma Equipe Técnica Multidisciplinar, a qual foi agrupada para o cumprimento das tarefas de cada uma das atividades integrantes de cada uma das fases dos serviços a serem Prestados e realizados, de modo que a sua composição e constituição legal se deu por ato do Chefe do Poder Executivo Municipal (Vide o conteúdo disposto na Portaria PMNF N.º 546/2025, de 24/02/2025 - DOENF N.º 2271 - EDIÇÃO de 24/02/2025), por parte da Prefeitura Municipal, contendo representantes das áreas da Administração Municipal que, de alguma forma, estejam envolvidas na elaboração e implementação do PLHIS, a saber:

ORGANIZAÇÃO INICIAL DE TRABALHOS DA EQUIPE DE ANÁLISE DE DADOS, CONFORME A DISPOSIÇÃO CONSTANTE DO CONTEÚDO DA PORTARIA PMNF N.º 546/2025, DE 24/02/2025 - DOENF N.º 2271 - EDIÇÃO DE 24/02/2025:





**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

Transcrição do Conteúdo da Portaria PMNF N.º 546/2025, de 24/02/2025 - DOENF N.º 2271 - EDIÇÃO de 24/02/2025:



Diário Oficial Eletrônico

do Município de Nova Friburgo - DOENF
Poder Executivo

Lei Municipal nº4.565, de 10 de Julho de 20

<http://www.pmnf.rj.gov.br/>

Segunda-feira, 24 de Fevereiro de 2025	Ano V Edição nº 2271	Página 1 de 39
--	------------------------	----------------

Sumário

Atos do Prefeito	2
Portaria Nº. 546, de 24 de Fevereiro de 2025	2
Portarias Nº. 534 a 545, de 24 de Fevereiro de 2025	3
Secretaria de Gabinete	15
Ratificação de Inexigibilidade de Licitação	15
Secretaria Municipal de Agricultura e Desenvolvimento Rural	16
Termo de Reativação	16
Secretaria Municipal de Educação	17
Ordem de Serviço nº 14, 24 de fevereiro de 2025	17
Secretaria de Mobilidade e Urbanismo	18
Republicação Retificadora da Portaria Nº 002/2025/SEMU	18
Secretaria Municipal de Turismo	32
Atualização do Edital 01/2025	32
Conselhos Municipais	33
Resolução Nº.: 01, de 20 de Fevereiro de 2025 - COMDIPI-NF	33
Resolução Nº.: 02, de 20 de Fevereiro de 2025 - COMDIPI-NF	34
Resolução Nº: 02 , de 12 de Dezembro de 2024 (Republicado por Incorreção) - COMDIPI-NF	35
Avisos, Editais, Termos de Contratos e Convênios	36
Aviso de Licitação PE Nº 90.023/2025	36
Extrato de Instrumento Contratual	37
Extrato de Instrumento Contratual - Contrato 020 de 2025 (Republicado por Incorreção)	39



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

Transcrição do Conteúdo da Portaria PMNF N.º 546/2025, de 24/02/2025 - DOENF N.º 2271 - EDIÇÃO de 24/02/2025:



Prefeitura Municipal de Nova Friburgo

www.pmnf.rj.gov.br | Av. Alberto Braune, 225 – Centro Nova Friburgo, RJ | Tel.: (22) 2525-9100

IMPRENSA OFICIAL

Atos do Prefeito



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

PORTARIA Nº. 546, DE 24 DE FEVEREIRO DE 2025.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO, no uso de suas atribuições legais,

R E S O L V E:

Art. 1º. Ficam designados para compor a Comissão de Desenvolvimento do Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS com a indicação de um membro das seguintes Secretarias:

- 1 – Secretaria de Gabinete do Prefeito, através da Subsecretaria de Comunicação Social;
- 2 – Secretaria Municipal do Ambiente e Desenvolvimento Urbano Sustentável;
- 3 – Secretaria Municipal de Ciência, Tecnologia, Inovação e Desenvolvimento Econômico, através da Subsecretaria de Tecnologia e Inovação;
- 4 – Secretaria Municipal de Proteção e Defesa Civil;
- 5 – Secretaria Municipal de Saúde;
- 6 – Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social e Direitos Humanos;
- 7 – Secretaria Municipal de Educação;
- 8 – Secretaria Municipal Executiva de Desenvolvimento Regional.

Art. 2º. A Comissão deverá se reunir constantemente e sempre que necessário for, sob a coordenação da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária.

Art. 3º. Esta Portaria entra em vigor na data da sua publicação.

Registre-se, publique-se e cumpra-se.

Palácio Barão de Nova Friburgo, 24 de fevereiro de 2025.

JOHNNY MAYCON
CORDEIRO
RIBEIRO:1102033758
JOHNNY MAYCON
PREFEITO



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

O DIAGNÓSTICO HABITACIONAL DA CIDADE DE NOVA FRIBURGO conterá LEVANTAMENTO DE DADOS, na verdade um minucioso e detalhado levantamento de Dados voltados à formulação do Diagnóstico Habitacional, seguido da ANÁLISE DOS DADOS LEVANTADOS, o qual precederá a Formulação das ESTRATÉGIAS DE AÇÃO. O objetivo da presente ETAPA da formulação do PLHIS será de APRESENTAR, PONDERAR E DISCUTIR SOBRE OS ELEMENTOS MAIS SIGNIFICATIVOS NA QUALIFICAÇÃO E QUANTIFICAÇÃO DO SETOR HABITACIONAL DE NOVA FRIBURGO, a partir de dados levantados e analisados de confiabilidade pública e corrente, quais sejam: a dinâmica do crescimento populacional e expansão urbana; o déficit habitacional; a localização das áreas para a urbanização de interesse social; as condições administrativas, institucionais e financeiras no Município em nosso Município, com o intuito de situar e mitigar gargalos, tanto quanto revelar potencialidades da estrutura atual para enfrentar o problema habitacional.

Nessa ação e proposta de gestão, no afã de diminuir a intensidade da problemática habitacional, a designação da Equipe Técnica Multidisciplinar das Secretarias Municipais, mencionadas no seu ato de designação acima transcrito (Portaria PMNF N.º 546/2025, de 24/02/2025 - DOENF N.º 2271 - EDIÇÃO de 24/02/2025), evidencia e torna patente que o Município de Nova Friburgo através da sua atual Gestão Administrativa (2025/2028) tem pela frente um grande desafio, na verdade um dos seus maiores, na construção de uma **POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**.

Tudo isso na medida em que esse Instrumento de condução da prática administrativa tem por meta e fim universalizar o acesso à moradia digna, reduzir o déficit habitacional, reverter o processo de segregação sócio espacial, promover também a requalificação urbanística, além da regularização fundiária dos assentamentos precários e erradicar as moradias em áreas impróprias.

Os Planos Locais de Habitação de Interesse Social (PLHIS), elaborado na forma da Legislação Federal de competência, têm impactos significativos a longo prazo em cada município, pois são projetados para melhorar a qualidade de vida da população de baixa renda por meio de políticas habitacionais integradas e participativas.

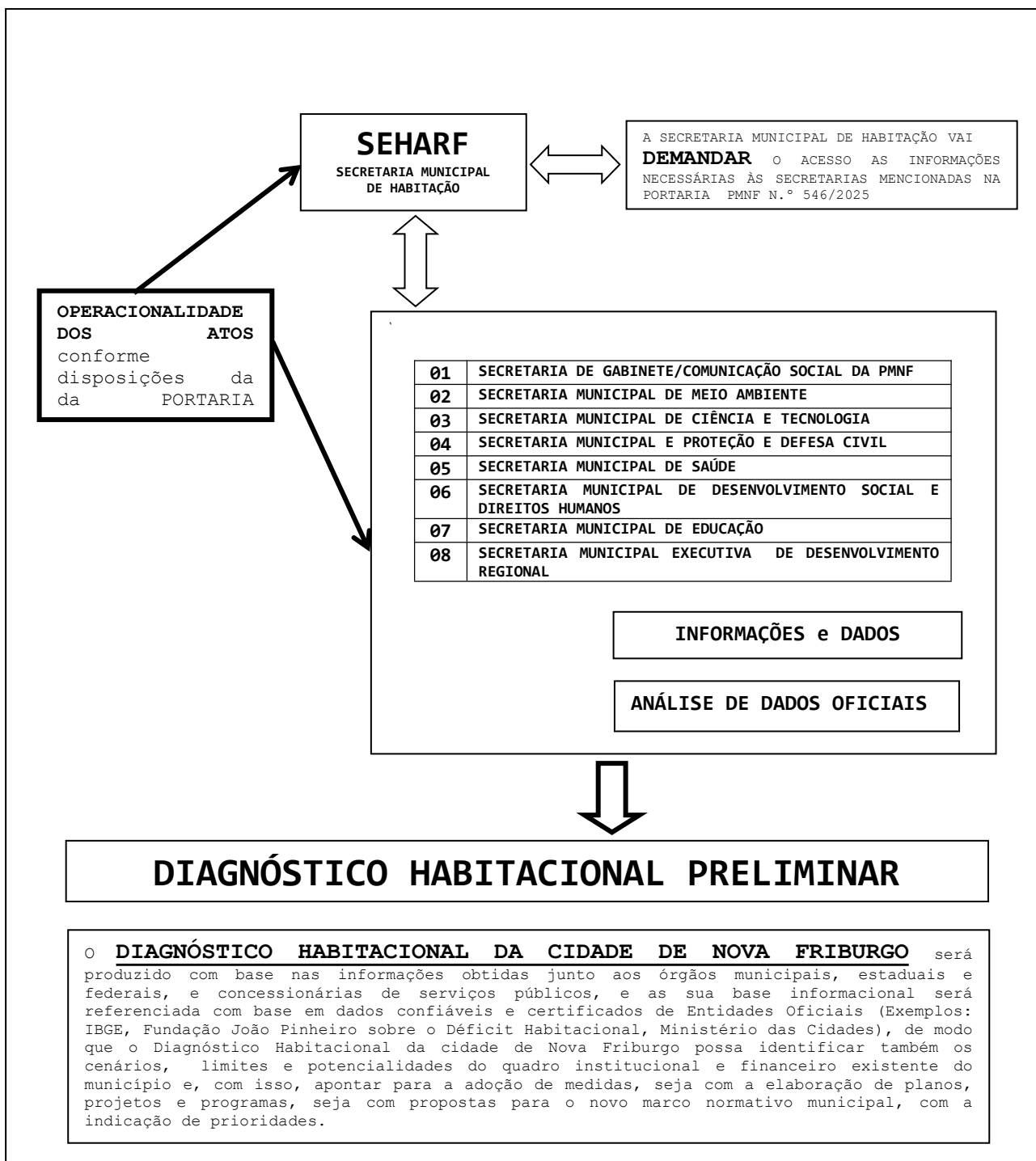
Voltando à atuação da Equipe Técnica Multidisciplinar das Secretarias Municipais, mencionadas na Portaria PMNF N.º 546/2025, em resumo as suas ações deverão manter o seguinte fluxo, a saber:



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL





PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

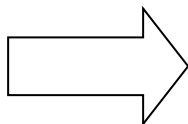
A Gestão Municipal, por intermédio da sua Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, procura PRIORIZAR em alto grau a INTERAÇÃO ADMINISTRATIVA, mediante uma ação conjunta e contínua da Equipe Técnica Multidisciplinar das Secretarias Municipais, mencionadas na Portaria PMNF N.º 546/2025, descritas nos quadros sinóticos, os quais visam resumir e simplificar informações, facilitando a sua captação, compreensão e respectiva memorização, combinado com a PARTICIPAÇÃO POPULAR, já demonstrados no curso e na condução dos nossos trabalhos.

A ELABORAÇÃO, e a Construção do PLHIS (PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL) de Nova Friburgo, terá o condão de trazer a geração de impactos positivos (os quais serão abordados em momento futuro neste trabalho) sobre a POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO, tanto quanto em relação à Economia Local e Regional, quais sejam:

**IMPACTOS
POSITIVOS**

=>

**POLÍTICA
MUNICIPAL
DE
HABITAÇÃO**



=> REDUÇÃO DO DÉFICIT HABITACIONAL

=> REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

=> MELHORIA DA INFRAESTRUTURA

=> REDUÇÃO DA INADEQUAÇÃO HABITACIONAL

=> INCLUSÃO SOCIAL

=> ERRADICAÇÃO DE SITUAÇÕES DE RISCO

=> ADEQUAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS

=> DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTÁVEL

=> PARTICIPAÇÃO DA SOCIEDADE



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

A participação e o controle social são elementos fundamentais do processo de Elaboração da Proposta do PLHIS (**PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL**) de Nova Friburgo, e, fazem parte das diretrizes do Estatuto da Cidade, Lei Federal 10.257 de 2001.

Nesse espírito e contexto de **PRIORIZAÇÃO** da **TRANSPARÊNCIA**, **PARTICIPAÇÃO COLETIVA** e o **CONTROLE SOCIAL** na condição de elementos fundamentais do processo de Elaboração da Proposta do PLHIS, a Gestão Administrativa estabeleceu um ROTEIRO DE REUNIÕES SETORIAIS e AUDIÊNCIAS PÚBLICAS, na forma que a seguir apresentaremos em datas específicas.

As primeiras discussões participativas do PLHIS se deram a princípio, no âmbito da construção da **PROPOSTA METODOLÓGICA** em um processo definido a partir de encontros de apresentação do processo de elaboração do PLHIS, e nivelamento dos conhecimentos entre as equipes de gestores municipais e de representantes da sociedade civil organizada.

Nestes encontros foi definida uma programação de reuniões setoriais com indicação de local, datas e horário, além da definição de realização de **AUDIÊNCIAS PÚBLICAS** realizadas antes da conclusão do Plano.

ROTEIRO E CRONOGRAMA DAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS:		
AUDIÊNCIA PÚBLICA:	DATAS PREVISTAS:	OBJETIVO DA APRESENTAÇÃO:
1.ª AUDIÊNCIA PÚBLICA	02/04/2025	Apresentação e Discussão da METODOLOGIA ou PROPOSTA METODOLÓGICA
2.ª AUDIÊNCIA PÚBLICA	25/06/2025	Apresentação e Discussão da PROPOSTA DE DIAGNÓSTICO HABITACIONAL
3.ª AUDIÊNCIA PÚBLICA	06/08/2025	Apresentação, Debates e Discussão Das ESTRATÉGIAS DE AÇÃO

Também foram definidas as formas de divulgação do Plano, de responsabilidade da PMNF através de folhetos elucidativos, bem como através do contato entre os **REPRESENTANTES DAS ASSOCIAÇÕES DE MORADORES** nas suas comunidades.



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

Por outro lado, não obstante a delimitação formal já apresentada da COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - PLHIS, conforme a disposição constante do conteúdo da PORTARIA PMNF N.º 546/2025, de 24/02/2025 (Acima transcrita a Publicação no DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO de NOVA FRIBURGO), a qual designou de maneira oficial a ORGANIZAÇÃO INICIAL DE TRABALHOS DA EQUIPE DE ANÁLISE DE DADOS, sendo correto também reprimir a sua ORGANIZAÇÃO AINDA INFORMAL (que poderá ser regulamentado em razão de CONVENIÊNCIA e OPORTUNIDADE ADMINISTRATIVA a ser verificada pelo Senhor SECRETÁRIO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA), qual seja:

ESTRUTURA ADMINISTRATIVA “ informal “ DE COORDENAÇÃO E ORGANIZAÇÃO DOS TRABALHOS E NÍVEIS DE RESPONSABILIDADE:

<u>COORDENAÇÃO GERAL</u>	=> SECRETÁRIO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA e/ou Profissional designado Responsável pelos aspectos administrativos do trabalho, fixação e delimitação dos objetivos operacionais a serem alcançados);
<u>COORDENAÇÃO TÉCNICA E ADJUNTA</u>	=> PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELO CONTEÚDO TÉCNICO, CONJUNTAMENTE COM OS DEMAIS PROFISSIONAIS. Exercerá a ligação entre o Secretário Municipal de Habitação e a equipe técnica da Prefeitura Municipal, tanto quanto com os outros profissionais que atuarão na condução das etapas do Processo de Elaboração do <u>PLHIS</u> ;
<u>ESPECIALISTAS TÉCNICO PROFISSIONAIS</u>	=> PROFISSIONAIS DEVIDAMENTE HABILITADOS E DOTADOS DE EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL NA ELABORAÇÃO DOS ESTUDOS E PROGRAMAS NO ÂMBITO DE SUA ESPECIALIDADE, com grupos compostos por Engenheiros Cíveis, Arquitetos, Urbanistas e Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia)
<u>NÚCLEO DE ACOMPANHAMENTO</u>	=> SECRETÁRIO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA e/ou Profissional designado Responsável pelos aspectos administrativos do trabalho, fixação e delimitação dos objetivos operacionais a serem alcançados);

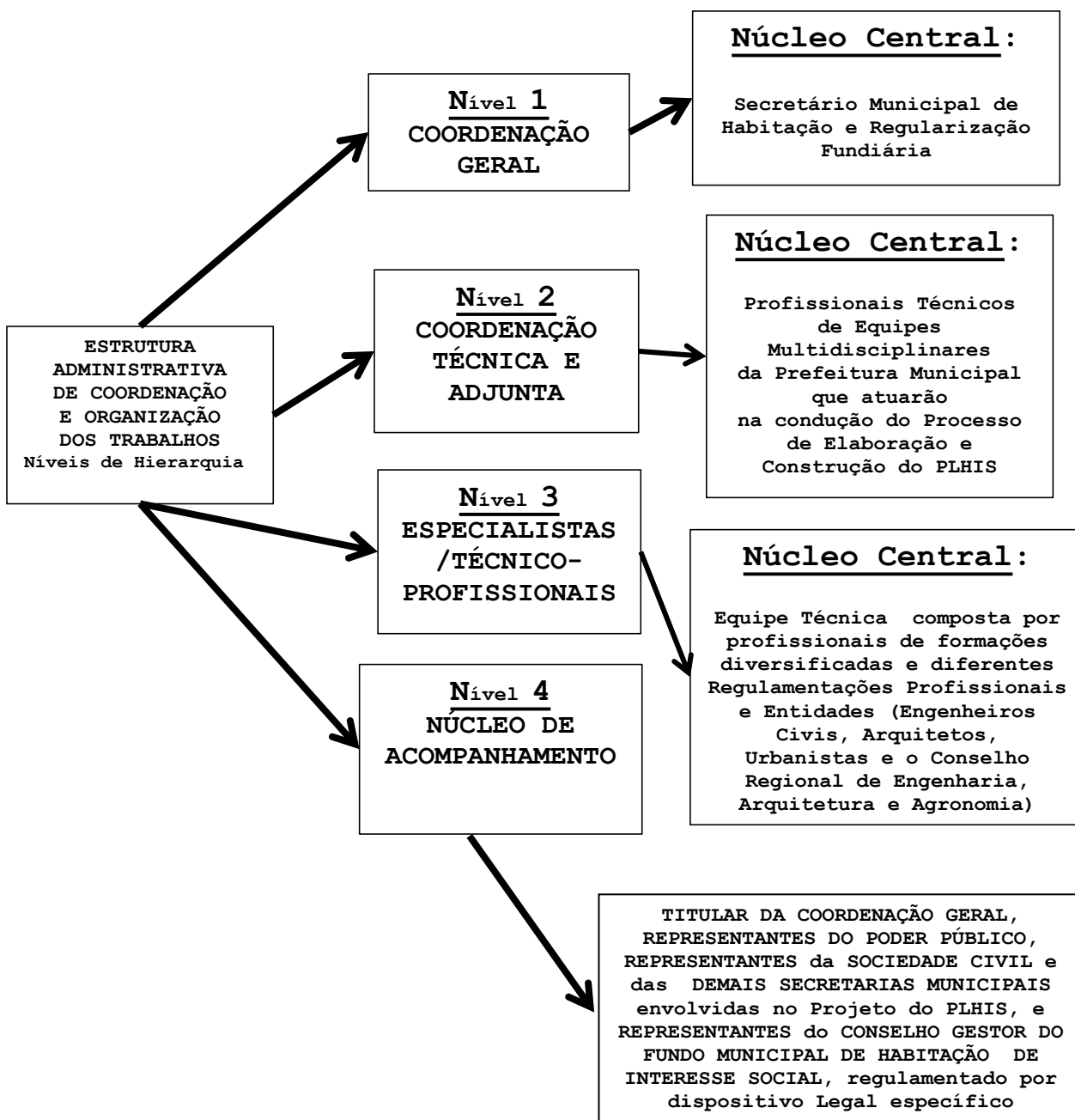


**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

MONTAGEM DA ESTRUTURA ADMINISTRATIVA DE COORDENAÇÃO E ORGANIZAÇÃO DOS TRABALHOS E NÍVEIS DE RESPONSABILIDADE:





**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

Estes representantes foram os multiplicadores do processo, incentivando a participação direta da população residente. As reuniões, num total de 7 (Sete), foram realizadas em regiões estratégicas de forma a alcançar um número significativo de moradores e difundir as Propostas da Gestão Administrativa, em sede realização e conclusão do PLHIS:

ROTEIRO E CRONOGRAMA DAS REUNIÕES SETORIAIS PÚBLICAS:		
REUNIÃO:	DATA PREVISTA:	LOCAL e OBJETIVO DA APRESENTAÇÃO:
1.ª REUNIÃO INTERNA:	28/04/2025	SEHARF REUNIÃO INTERNA do GRUPO DE TRABALHO
1.ª REUNIÃO LOCAL:	29/04/2025	SÃO PEDRO DA SERRA (APRESENTAÇÃO DO PLHIS)
2.ª REUNIÃO LOCAL:	06/05/2025	AMPARO (APRESENTAÇÃO DO PLHIS)
3.ª REUNIÃO LOCAL:	08/05/2025	RIOGRANDINA (APRESENTAÇÃO DO PLHIS)
4.ª REUNIÃO LOCAL:	13/05/2025	LUMIAR (APRESENTAÇÃO DO PLHIS)
5.ª REUNIÃO LOCAL:	22/05/2025	CONSELHEIRO PAULINO (APRESENTAÇÃO DO PLHIS)
6.ª REUNIÃO LOCAL:	29/05/2025	MURY (APRESENTAÇÃO DO PLHIS)
7.ª REUNIÃO LOCAL:	05/06/2025	CAMPO DO COELHO (APRESENTAÇÃO DO PLHIS)



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

A partir das **REUNIÕES LOCAIS** (ou setoriais) realizadas nas Comunidades destinatárias da futura **POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**, ora em construção e elaboração, a Administração Municipal procura estreitar o relacionamento com a população identificando as lideranças locais e demais atores do processo de elaboração do Plano.

Nessa esteira a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária procura realizar reuniões nos Distritos (**onde inclusive poderão existir comunidades assentadas precariamente**) para iniciar um processo de **identificação dos problemas locais e de aproximação das lideranças**, sendo certo que os problemas e dificuldades locais apuradas serão catalogadas e planilhadas na finalidade precípua de **apurar e compor a base de dados do DIAGNÓSTICO HABITACIONAL da cidade de Nova Friburgo, num montante de 07 (sete) reuniões, no período de 29/04/2025 a 05/06/2025**, em conformidade com o **ROTEIRO E CRONOGRAMA DAS REUNIÕES SETORIAIS PÚBLICAS**, descrito nas linhas anteriores.

A **estratégia utilizada para a mobilização e participação da população moradora nas reuniões partiu da listagem de associações de moradores disponível, fornecida pela Administração Municipal** (Gabinete do Prefeito Municipal), a qual foi atualizada em campo pelos **TÉCNICOS DA PREFEITURA** (profissionais indicados nas Secretarias descritas na **PORTARIA PMNF N.º 546/2025**, de 24/02/2025), de modo que foram convidadas todas as associações de cada região, conforme a programação de reuniões, e, **após a realização das reuniões participativas, foi possível traçar um panorama das demandas de cada região, bem como, em algumas delas, o que se deseja para o futuro, foi feita uma sistematização que procurou sobrepor as informações dos tipos de dinâmica aplicados**, somando as informações para os casos das regiões com base nos dados apurados pela Equipe Técnica da Prefeitura Municipal.

Na **DINÂMICA DE LEVANTAMENTO DE INFORMAÇÕES**, em especial no que compete à aplicação do **QUESTIONÁRIO** elaborado pela Secretaria Municipal de Habitação foram destacados vários temas de relevância.

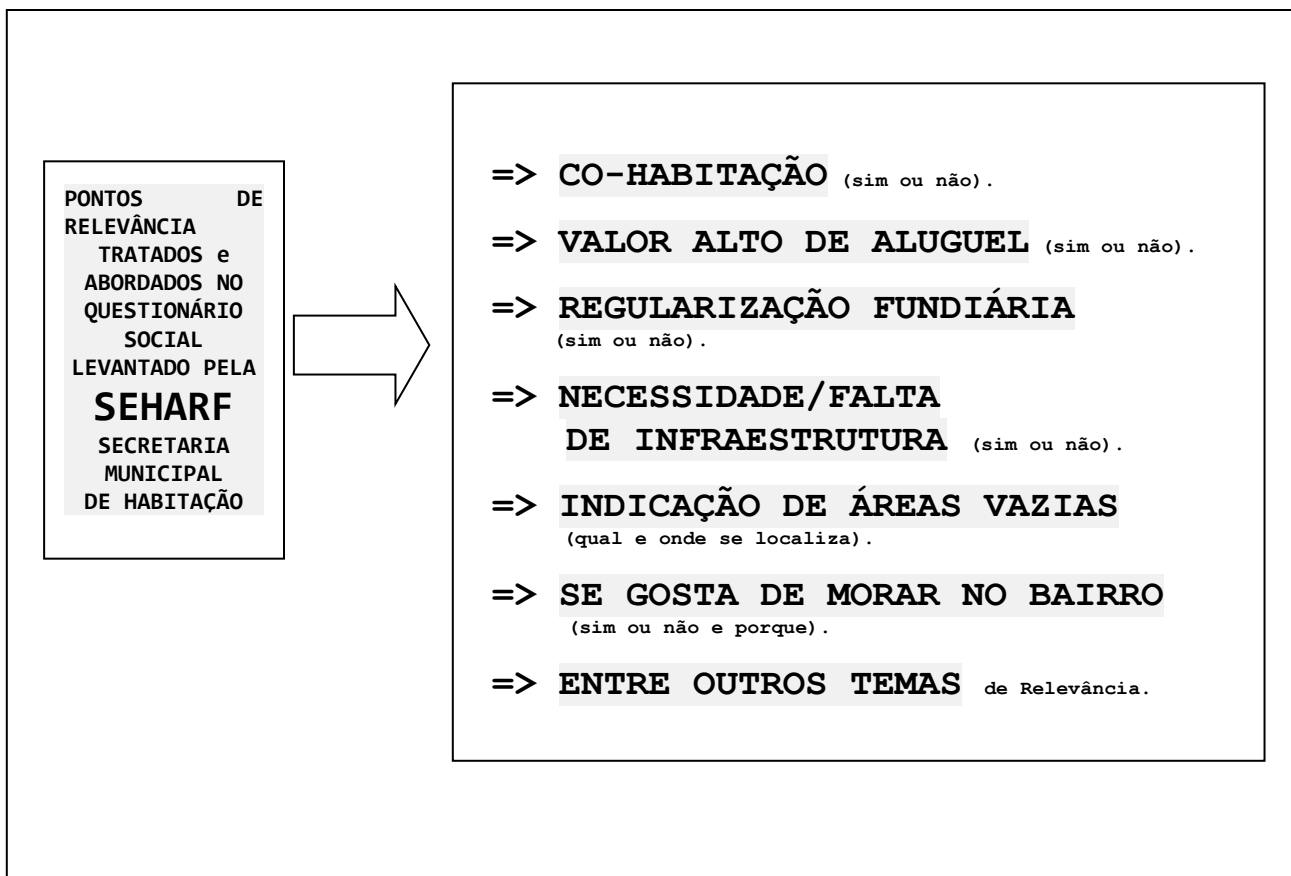
Quanto ao **QUESTIONÁRIO APLICADO**, pode-se destacar 6 temas abordados, relevantes para a identificação da demanda, sobre os quais os participantes das reuniões deveriam se manifestar [**Co-habitação (sim ou não)**, **Valor alto de aluguel (sim ou não)**, **Regularização Fundiária (sim ou não)**, **Necessidade/Falta de Infraestrutura (sim ou não)**, **Indicação de áreas vazias (qual e onde se localiza)**, **Se Gosta de Morar no Bairro (sim ou não e porque)**, entre outros].



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL



O Estatuto da Cidade define que a política urbana deve ser exercida através da "gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano", de modo que esses elementos são fatores centrais para a gestão democrática das políticas públicas e para o estabelecimento de um novo padrão de relação entre Estado e sociedade, possibilitando, ainda, a capacitação e a apropriação de saberes políticos, técnicos e populares, na perspectiva de constituição de novos sujeitos coletivos e de uma nova cultura política, pautada na democracia e nos direitos sociais.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

Com base nestas questões, o estabelecimento de instâncias institucionalizadas que exerçam o controle social junto à instância municipal tornou-se não somente um dos **fatores estruturais da Política Nacional de Habitação - PNH**, mas também um condicionante para adesão ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS, tanto quanto para o acesso aos recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS.

A implementação do SNHIS e a consolidação de um modelo político pautado na **DESCENTRALIZAÇÃO**, na **PARTICIPAÇÃO E CONTROLE SOCIAL** e na **ARTICULAÇÃO INTERGOVERNAMENTAL E INTERSETORIAL** é meta central do Plano Nacional de Habitação - PLANHAB. E, para a consecução dos objetivos desta meta, no entanto, **é fundamental que as instituições públicas e os demais agentes, sejam do setor privado ou da sociedade civil, operem sob um mesmo foco**, em torno de conceitos e atuações comuns, através de programas e ações articuladas às diretrizes nacionais.

Para este trabalho será disponibilizado pela Prefeitura Municipal a relação das **ASSOCIAÇÕES DE MORADORES, ENTIDADES DE CLASSE, MOVIMENTOS SOCIAIS e DEMAIS ENTIDADES REPRESENTATIVAS** existentes no município (**movimentos sociais vinculados à reforma urbana e luta pela moradia, do setor produtivo e construtivo habitacional, mercado imobiliário, associação de moradores e/ou de bairros, conselho regional de arquitetura e urbanismo, entre outros**), as quais representem a sociedade civil organizada, de modo que cada um dos líderes dessas associações será objeto das entrevistas.

No caso do Plano Municipal de Habitação de Nova Friburgo, o processo de participação social será constituído de três etapas bem definidas: **uma primeira de reuniões setoriais** que definirão a **METODOLOGIA DE CONSTRUÇÃO DO PLANO**; **uma segunda de reuniões** com o objetivo de **construir o Diagnóstico**; e **uma terceira** com a finalidade de tratar do **Plano de Ação**.

É de bom alvitre mencionar que a construção de uma **POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**, na medida em que esse Instrumento de condução da prática administrativa **tem por meta e fim universalizar o acesso à moradia digna e reduzir o déficit habitacional**, **tem também o condão de gerar impactos positivos, os quais ajudam a criar um ambiente urbano mais justo e habitável, beneficiando diretamente a população de mais baixa renda**, e contribuindo para o desenvolvimento sustentável dos municípios.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

Como já mencionamos anteriormente, no curso do presente trabalho, a Elaboração/Construção da novel **POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO** da cidade de Nova Friburgo, na condição de um novo Instrumento de condução dessa prática administrativa, espelhada no futuro **PLHIS, PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL** terá o condão de **gerar impactos na conjuntura social e econômica da nossa coletividade**, os quais descreveremos nas linha seguintes, e que são meritórios para o Poder Executivo e para a população da nossa cidade.

Aqui estão alguns exemplos de impactos específicos: a **Redução do déficit habitacional** (mediante a Construção de novas moradias para substituir habitações inadequadas), a **Regularização Fundiária** (mediante a Legalização de áreas ocupadas de forma irregular, proporcionando segurança jurídica aos moradores), a **Melhoria da infraestrutura** (mediante a Implantação de infraestrutura básica, como saneamento e mobilidade urbana), a **Redução da Inadequação Habitacional** (mediante a Melhoria das condições das moradias existentes e construção de novas habitações), a **Inclusão social**: (mediante a execução de Ações que promovam a inclusão social dos moradores, como acesso a serviços públicos e equipamentos urbanos), **Erradicação de situações de risco** (mediante a Eliminação de moradias que representam riscos à saúde e segurança dos moradores), a **Adequação das unidades habitacionais** (mediante a realização de Reformas e melhorias nas habitações existentes para garantir um patamar básico de qualidade habitacional), o **Desenvolvimento Urbano Sustentável** (mediante a Integração das políticas habitacionais com o desenvolvimento urbano, promovendo um crescimento urbano mais sustentável, tudo por meio e através da **Participação da sociedade** (mediante o Envolvimento Direto da coletividade por intermédio dos seus diversos **atores** e **players** sociais na formulação e execução das políticas habitacionais).



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

Retomando à nossa temática da condução dos Trabalhos atinentes à ORGANIZAÇÃO e MONTAGEM DA ESTRUTURA ADMINISTRATIVA DE COORDENAÇÃO E ORGANIZAÇÃO DOS TRABALHOS é de bom alvitre citar e mencionar, na condução e curso da presente dinâmica de operacionalidade de construção do DIAGNÓSTICO HABITACIONAL, em sede da elaboração da presente POLÍTICA PÚBLICA MUNICIPAL, que um dos primeiros atos de Gestão do atual Signatário da SEHARF (Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária) foi apurar a regularidade jurídico-administrativa da novel Unidade Administrativa, ou seja, a sua Secretaria Municipal, em especial nos aspectos de natureza Orçamentária, Contábil, e de Fiscalização e Gestão Administrativa.

Com a Designação, em Portaria do Chefe do Poder Executivo Municipal (Vide o conteúdo disposto na Portaria PMNF N.º 546/2025, de 24/02/2025 - DOENF N.º 2271 - EDIÇÃO de 24/02/2025), de uma Equipe Técnica Multidisciplinar (formada por Servidores e Representantes das Unidades Administrativas ali mencionadas), foi marcada uma REUNIÃO nas dependências da SEHARF (Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária), no dia 07/03/2025 com a presença COORDENAÇÃO GERAL dos trabalhos (Secretário Municipal de Habitação e Regularização Fundiária) e os membros das seguintes Secretarias Municipais: SECRETARIA DO GABINETE DO PREFEITO, SECRETARIA DO MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL, SECRETARIA MUNICIPAL DE CIÊNCIA E TECNOLOGIA, SECRETARIA MUNICIPAL DE PROTEÇÃO E DEFESA CIVIL, SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE, SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL E DIREITOS HUMANOS, SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO e SECRETARIA MUNICIPAL DE EXECUTIVA DE DESENVOLVIMENTO REGIONAL, as quais compõem o Grupo Especial de Trabalho, mencionado na Portaria do Chefe do Executivo Municipal suso mencionada.

Para a condução do DIAGNÓSTICO HABITACIONAL, este na condição de SEGUNDA ETAPA dos trabalhos de Elaboração e Construção do PLHIS, e no fluxo processual de desenvolvimento da POLÍTICA HABITACIONAL NOS MUNICÍPIOS se coloca como o INSTRUMENTO NECESSÁRIO A IDENTIFICAR E QUANTIFICAR O CONJUNTO DAS NECESSIDADES HABITACIONAIS visando qualificar e planejar a intervenção do poder público ao longo dos próximos anos.

Esse INSTRUMENTO DE PLANEJAMENTO é capaz de GERAR O CONHECIMENTO NECESSÁRIO ACERCA DA REALIDADE HABITACIONAL DO MUNICÍPIO, BEM COMO O CÁLCULO DETALHADO DO DÉFICIT QUANTITATIVO E QUALITATIVO, entre outros elementos do conhecimento do Município de Nova Friburgo, o qual envolve



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) **DIAGNÓSTICO HABITACIONAL**

em sua essência processos e técnicas relativamente complexas, no sentido de desenvolver todo um tratamento das informações visando compatibilizar os dados gerais sobre o déficit habitacional com base no Censo Demográfico, com base nas informações da Prefeitura Municipal de Nova Friburgo.

Para condução, e, alcance dessas metas de Coordenação dos Trabalhos foram estabelecidas algumas metas no curso da REUNIÃO ocorrida nas dependências da SEHARF (Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária), no dia 07/03/2025 com a presença COORDENAÇÃO GERAL dos trabalhos (Secretário Municipal de Habitação e Regularização Fundiária), e, desse encontro ficou convencionada a entrega pelos presentes, todos membros das Secretarias acima mencionadas, dos seguintes DOCUMENTOS e INFORMAÇÕES TÉCNICAS adicionais, no prazo ali especificado, quais sejam:

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Portaria PMNF N.º 546/2025, de 24/02/2025

<u>Unidades/Secretarias Municipais:</u>	<u>Documentos/Ações e Dados Solicitados:</u>
SECRETARIA DO GABINETE DO PREFEITO (Subsecretaria de Comunicação Social)	MATERIAL GRÁFICO, DIVULGAÇÃO DAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS, REUNIÕES E CHAMADAS PÚBLICAS; CRIAÇÃO DE BANNERS PARA O SITE DA PREFEITURA; IDENTIDADE VISUAL.
SECRETARIA DO MEIO AMBIENTE E DESENVOLV. SUSTENTÁVEL	DADOS GERAIS DO MUNICÍPIO (LOCALIZAÇÃO: DIVISAS, LIGAÇÕES RODOVIÁRIAS, RELEVO, HIDROGRAFIA, VEGETAÇÃO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E ETC; DADOS DEMOGRÁFICOS; DEFICIT HABITACIONAL; MAPA DE PONTOS E/OU DE CALOR DO DENSAMENTO POPULACIONAL; MAPAS TEMÁTICOS; NÚMERO DE CONSTRUÇÕES LICENCIADAS NOS ÚLTIMOS 05 ANOS; ANÁLISE DO CRESCIMENTO E/OU DIMINUIÇÃO DA POPULAÇÃO APÓS A TRAGÉDIA 2011 (QUADRO COMPARATIVO).
SECRETARIA MUNIC.CIÊNCIA e E TECNOLOGIA	ECONOMIA LOCAL: DADOS DAS EMPRESAS E SUA LOCALIZAÇÃO; PERFIL DO EMPREGO; DESENVOLVER FORMULÁRIO ELETRÔNICO E SISTEMATIZAÇÃO DOS DADOS COLETADOS.
SECRETARIA MUN.DE PROTEÇÃO E DEFESA CIVIL	ÁREAS DE RISCOS COM O NÚMERO DE MORADIAS E/OU POPULAÇÃO RESIDENTE (ESTIMATIVA); PROJETOS OU PROGRAMAS EM ANDAMENTO
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE	DADOS DAS UNIDADES DE SAÚDE
SEC.MUN.DESENV.SOCIAL E DIREITOS HUMANOS	RELAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS ENTREGUES NOS ÚLTIMOS 20 ANOS; Nº DE ALUGUEIS SOCIAIS CATEGORIZADOS; ENDEREÇOS DOS CRAS, CREAS E CASA DE PASSAGEM; QTD. E PERFIL DAS FAMÍLIAS CADASTRADAS NO CAD ÚNICO DIVIDIDA POR BAIRROS (ESTIMATIVA).



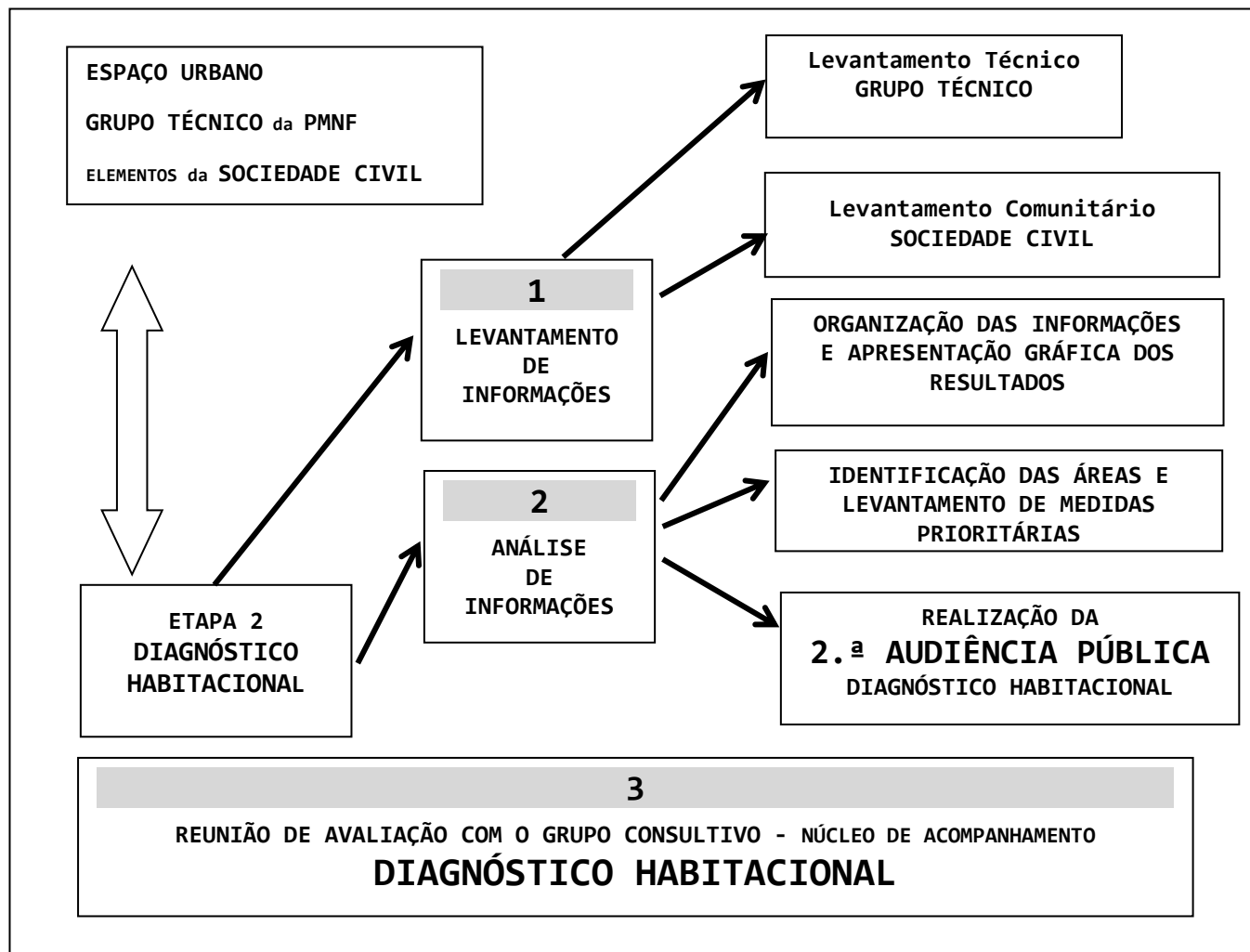
**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO	DISPONIBILIZAÇÃO DE ESCOLAS PARA REUNIÕES NOS DISTRITOS; DADOS DAS UNIDADES ESCOLARES E O GRAU DE ESCOLARIDADE ABRANGIDA.
SEC.MUNIC.EXECUTIVA DESENV.REGIONAL	ÁREAS DE CARÊNCIA DE INFRAESTRUTURA URBANA; ÁREAS PÚBLICAS OCUPADAS; INDICAÇÃO DE TERRENOS PÚBLICOS E/OU PRIVADOS PARA CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO.

Observação Importante: Ficou convencionada de comum acordo entre a COORDENAÇÃO GERAL dos trabalhos (SEHARF - Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária da PMNF) e os Representantes das Unidades Administrativas acima mencionadas a entrega dos dados e informações apuradas para a data de 28/04/2025, em nova Reunião nas dependências da Secretaria de Habitação.





**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

A respectiva e devida comprovação de presença, e, da realização da Reunião em comento (inclusive registros fotográficos e lavratura de Atas das propostas tratadas acompanharão a composição do presente trabalho na condição de DOCUMENTOS ANEXOS).

Conforme já mencionado nos nossos apontamentos pertinentes à Construção da PROPOSTA METODOLÓGICA ficou convencionado que as ações relacionadas aos trabalhos de Elaboração do PLHIS em todas as suas etapas (PROPOSTA METODOLÓGICA, DIAGNÓSTICO HABITACIONAL, APROVAÇÃO DE ESTRATÉGIAS DE AÇÃO e FINALIZAÇÃO DO PLHIS) conduzir-se-ão pela ação conjunta, contínua e progressiva de diversos Agentes envolvidos na condução do seu Processo de conclusão.

Essa ação conjunta, contínua e progressiva de diversos Agentes Públicos acima descrita constituir-se-á de vários atos administrativo nos quais em muitos deles o Gestor terá plena liberdade de atuação, no entanto em vários outros o padrão legal será obrigatoriamente seguido como requisito da sua validade dentro do arcabouço legal da nossa conjuntura administrativa, sendo certo mencionar também que ao longo da sua realização, e, em estrita homenagem ao PRINCÍPIO ADMINISTRATIVO DA OFICIALIDADE e PUBLICIDADE dos Atos de Gestão, o Secretário Municipal de Habitação e Regularização Fundiária realizaria a proposição da Publicação de Portarias e Normas Regulatórias que discriminarão as atribuições, responsabilidades e designações dos órgãos e Servidores diretamente envolvidos na condução dos trabalhos ora mencionados, tudo devidamente motivado e justificado administrativamente, garantindo a devida e necessária TRANSPARÊNCIA dos atos, AUSTERIDADE e ECONOMICIDADE, levando-se em conta que todos os trabalhos que conduzirão à conclusão do **PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)**.

E todas essas ações, relacionadas aos trabalhos de Elaboração do PLHIS, **OCORRERÃO MEDIANTE A UTILIZAÇÃO DA EXPERTISE INTERNA DOS SERVIDORES DA ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL, GIZE-SE SEM ONERAÇÃO DE RECURSOS DO TESOUREO MUNICIPAL, NO QUE COMPETE À REALIZAÇÃO DE CONTRATAÇÃO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CONSULTORIAS EXTERNAS**, OBJETANDO-SE A REALIZAÇÃO DOS GASTOS MÍNIMOS DA ADMINISTRAÇÃO VISANDO A ECONOMIA DE RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS E FINANCEIROS DA NOSSA MUNICIPALIDADE.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

Assim, como já mencionado nas linhas anteriores ficou convencionada, de comum acordo entre a COORDENAÇÃO GERAL dos trabalhos (SEHARF - Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária da PMNF), e, os Representantes das Unidades Administrativas acima mencionadas, a realização da entrega dos dados e informações apuradas para a data de 28/04/2025, em nova Reunião que seria realizada nas dependências da Secretaria de Habitação, inclusive para avaliação acerca de nova solicitação e avaliação dos dados levantados.

Na Reunião de trabalho, realizada na data de 28/04/2025, nas dependências da Secretaria de Habitação, para avaliação acerca dos dados levantados, foram apuradas as seguintes informações de cada órgão mencionado na Portaria Legal de Instrumentalização dos trabalhos, quais sejam:

SECRETARIA DO GABINETE DO PREFEITO (Subsecretaria de Comunicação Social): de acordo com o estabelecido na reunião de no dia 07/03/2025 com a presença COORDENAÇÃO GERAL (Secretário Municipal de Habitação e Regularização Fundiária) coube a essa Unidade Administrativa a atribuição relacionada à **CONFEÇÃO DE MATERIAL GRÁFICO, DIVULGAÇÃO DAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS, REUNIÕES E CHAMADAS PÚBLICAS; CRIAÇÃO DE BANNERS PARA O SITE DA PREFEITURA; IDENTIDADE VISUAL.**

Assim, no que compete à Unidade Administrativa em comento convém registrar que a Secretaria Municipal suso mencionada, através da SUBSECRETARIA MUNICIPAL DE COMUNICAÇÃO SOCIAL colaborou com os nossos trabalhos provendo MECANISMOS e INSTRUMENTOS necessários à divulgação das Audiências Públicas, Reuniões e Chamadas Públicas e de Identidade Visual relacionadas aos trabalhos em andamento.

SECRETARIA DO MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL: de acordo com o estabelecido na reunião do dia 07/03/2025 suso mencionada coube a essa Unidade Administrativa a atribuição relacionada ao levantamento de dados atinentes aos **DADOS GERAIS DO MUNICÍPIO (LOCALIZAÇÃO: DIVISAS, LIGAÇÕES RODOVIÁRIAS, RELEVO, HIDROGRAFIA, VEGETAÇÃO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E ETC; DADOS DEMOGRÁFICOS; DEFICIT HABITACIONAL; MAPA DE PONTOS E/OU DE CALOR DO DENSAMENTO POPULACIONAL; MAPAS TEMÁTICOS; NÚMERO DE CONSTRUÇÕES LICENCIADAS NOS ÚLTIMOS 05 ANOS; ANÁLISE DO CRESCIMENTO E/OU DIMINUIÇÃO DA POPULAÇÃO APÓS A TRAGÉDIA 2011 (QUADRO COMPARATIVO).**



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) **DIAGNÓSTICO HABITACIONAL**

No que compete à Unidade Administrativa em comento é de bom alvitre registrar que a Secretaria em comento, responsável pela condução da Gestão Administrativa das Políticas Públicas relacionadas ao Meio Ambiente e desenvolvimento Sustentável, em especial por intermédio da sua GERÊNCIA DE GEOMÁTICA, fez menção em INSTAURAR um Procedimento Administrativo de âmbito Interno desta Prefeitura Municipal (Processo PMNF de N.º 15.587/2025 de 05/05/2025), em cujo bojo documental se dedicou a apresentar as informações suso mencionadas, na forma que se segue:



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

TERMO DE AUTUAÇÃO PROTOCOLO DO PROCESSO 015587/2025

Este processo pode ser consultado por meio digital através da URL:
<https://gpi18.cloud.el.com.br/ServerExec/acessoBase/?idPortal=008D9DCE8EF2707B45F47C2AD10B38E2>
Chave de acesso: 463910b2-42f4-47bc-a318-c6317c5d0f2b

AUTUADO EM	Segunda-feira, 5 de Maio de 2025
LOCAL DA AUTUAÇÃO	PROTOCOLO GERAL
AUTUADO POR	PEDRO HIGGINS FERREIRA DE LIMA
	INTERESSADO (S)
	SECRETARIA MUNICIPAL DO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTÁVEL

RESUMO
INFORMAÇÕES solicitadas para subsidiar o Plano Local de Habitação de Interesse Social.
DATA: 05/05/2025

Assinado por PEDRO HIGGINS FERREIRA DE LIMA
Prefeitura Municipal de Nova Friburgo
Data: 05/05/2025
Hora: 15:44:44

Assinado digitalmente. Acesso: <https://gpi18.cloud.el.com.br/ServerExec/acessoBase/?idPortal=008D9DCE8EF2707B45F47C2AD10B38E2&idFunc=B5B41FAC0361D>





**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

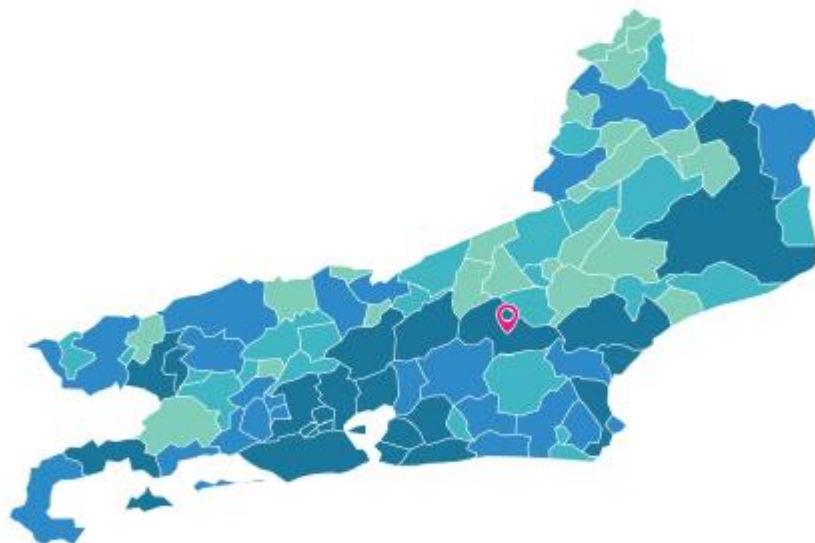
PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D O
A M B I E N T E E
D E S E N V O L V I M E N T O
U R B A N O S U S T E N T Á V E L

População no último censo



Legenda





**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

DADOS MUNICÍPIO NOVA FRIBURGO

Área: 935,4 km²

População no Censo 2022: 189.939

População urbana: 89,91%

Razão de sexo: 91,56 homens para cada 100 mulheres

Densidade demográfica: 203,05 hab/km²

Domicílios: 97.199

Domicílios com 1 morador: 24,05%

Domicílios com cônjuges sem filhos: 23,45%

Assinado digitalmente. Acesse:
oud.el.com.br/ServerExec/acaoBase/?idPortal=008D8DCE8EF2707B45F47C2AD10B38E2&idFunc=B5B41FAC0361D157D9673ECB926AF5AE Chave: 998f782a-a17c-42a0-8bcb-1b84783637ce
Documento Digital Nº 112941/2025





**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D O
A M B I E N T E E
D E S E N V O L V I M E N T O
U R B A N O S U S T E N T Á V E L

Média de moradores por domicílio: 2,47

Conexão à rede de esgoto: 74,54%

Abastecimento de água pela rede geral: 78,1%

Coleta de lixo: 99,43%

Domicílios próprios pagos: 60,94%

Presença de máquina de lavar roupa: 87,04%

Uso de internet dentro do domicílio: 89,65%

População por distrito - Censo 2022:

1º Distrito - Sede: 104.787

2º Distrito - Riograndina: 6.115

3º Distrito - Campo do Coelho: 12.681

4º Distrito - Amparo: 4.696

5º Distrito - Lumiar: 6.042

6º Distrito - Conselheiro Paulino: 45.010

7º Distrito - São Pedro da Serra: 3.896

8º Distrito - Muri: 6.712



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) **DIAGNÓSTICO HABITACIONAL**

Uso e cobertura do solo do município de Nova Friburgo

Cobertura	Área(hec)	%
FLORESTA	59.064	63,46
PASTAGEM	19.983	21,47
AFLORAMENTO ROCHOSO	2.218	2,38
AGRICULTURA	4.212	4,53
CAPOEIRA	4.270	4,59
EDIFICAÇÕES	3.273	3,52
MASSA D'ÁGUA	44	0,05
Total	93.064	100

Fonte de dados: IBGE/SEAS (2018)

População exposta ao risco (2010 - IBGE) - 33.660 pessoas

Assinado digitalmente. Acesse:
pi18.cloud.et.com.br/ServerExec/acessoBase/?idPortal=008D8DCE8EF2707B45F47C2AD10B38E2&idFunc=B5B41FAC0361D157D9673ECB926AF5AE Chave: 998f782a-a17c-42a0-8bcb-1b84783637ce
Documento Digital Nº 112941/2025





**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D O
A M B I E N T E E
D E S E N V O L V I M E N T O
U R B A N O S U S T E N T Á V E L

Links da página da Secretaria Municipal do Ambiente e Desenvolvimento Urbano Sustentável

Distritos e bairros:

https://www.pmnf.rj.gov.br/paginas-centralizadas/10_32_Nova-Friburgo-Distritos-e-Bairros.html

APRESENTAÇÃO

O Município de Nova Friburgo possui 935 km² e tem seu território dividido em 8 distritos. Os distritos são unidades administrativas estabelecidas na maioria dos casos por Lei Municipal. Todo município possui ao menos um distrito, denominado Distrito Sede que abriga a cidade, mas normalmente os municípios possuem mais de um distrito.

A divisão de Nova Friburgo em distritos é da seguinte forma: 1º Distrito (Sede); 2º Distrito (Riograndina); 3º Distrito (Campo do Coelho); 4º Distrito (Amparo); 5º Distrito (Lumiar); 6º Distrito (Conselheiro Paulino); 7º Distrito (São Pedro da Serra) e 8º Distrito (Mury).

Os Distritos Sede e de Conselheiro Paulino são os mais urbanizados que concentram cerca de 80% da população do município e também as atividades econômicas e os serviços.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

O Distrito de Campo do Coelho possui áreas de grande produção agrícola e fortes atrativos de eco turismo.

Os Distritos de Amparo e Riograndina também possuem áreas de produção agrícola e grande potencial para o turismo rural.

Os Distritos de Lumiar, São Pedro da Serra e Mury possuem grandes áreas cobertas de Mata Atlântica preservada e são polos de gastronomia e turismo ecológico. Destaca-se ainda a grande produção de flores de corte na região de Vargem Alta localizada no Distrito de São Pedro da Serra.

O Município de Nova Friburgo possui 40 bairros, que foram oficializados pela Lei Municipal 4.692/2019. Estes bairros estão localizados nos Distritos Sede (1º) e de Conselheiro Paulino (6º), que são os distritos mais urbanizados e populosos do Município.

Assinado digitalmente. Acesso:
loud.ef.com.br/ServerExec/acaoBase/?idPortal=008D9DCE8EF2707B45F47C2AD10B38E2&idFunc=B5B41FAC0361D157D9673ECB926AF5AE Chave: 998f782a-a17c-42a0-8bcb-1b94783637ce
Documento Digital Nº 112941/2025





**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D O
A M B I E N T E E
D E S E N V O L V I M E N T O
U R B A N O S U S T E N T Á V E L

Foram delimitados a partir das características históricas de ocupação, do reconhecimento por parte da população e das características naturais do relevo e da hidrografia dessas áreas.

Os bairros constituem divisões administrativas intra-urbanas para uma organização do território municipal, em diversas ações de planejamento e gestão. De acordo com projeções do IBGE aplicadas aos setores censitários, o bairro mais populoso de Nova Friburgo é Olaria que possui aproximadamente 15 mil habitantes, seguido pelo Centro que possui aproximadamente 14 mil habitantes.

Os demais distritos do município possuem suas vilas, que correspondem às áreas urbanas dos distritos, além de grandes localidades com características predominantemente rurais. Estas grandes localidades não possuem uma delimitação estabelecida por lei, apenas o reconhecimento histórico por parte da população em geral.

Os bairros do Município de Nova Friburgo estão divididos da seguinte forma:



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

1º Distrito (Sede): Bela Vista, Braunes, Cardinot, Cascatinha, Catarcione, Centro, Chácara do Paraíso, Cônego, Cordoeira, Córrego Dantas, Duas Pedras, Fazenda Bela Vista, Granja Spinelli, Lagoinha, Nova Suíça, Olaria, Parque Dom João VI, Parque São Clemente, Perissê, Ponte da Saudade, Rio Grande de Cima, Santa Luzia, São Geraldo, Sítio São Luiz, Tinguely, Vale dos Pinheiros, Vargem Grande, Varginha, Village, Ypu.

6º Distrito (Conselheiro Paulino): Alto do Catete/Furnas, Conselheiro Paulino, Fazenda da Laje, Jardim Califórnia, Jardim Ouro Preto, Maria Teresa, Parque das Flores, Parque dos Lagos/Córrego Fundo, Prado, Rui Sanglard.

Plano Diretor e Zoneamento Municipal

https://www.pmnf.rj.gov.br/paginas-centralizadas/10_31_Plano-Diretor-e-Zoneamento-Municipal.html

APRESENTAÇÃO

O atual Zoneamento Urbano-Ambiental de Nova Friburgo foi estabelecido pela Lei Complementar 131 de 16 de Dezembro de 2019.

Assinado digitalmente. Acesse:
iud.ei.com.br/ServerExec/acessoBase/?idPortal=008D9DCE8EF2707B45F47C2AD10B38E2&idFunc=B5B41FAC0361D
157D9673ECB926AF5AE Chave: 999f782a-a17c-42a0-8bcb-1b84783637ce
Documento Digital Nº 112941/2025





**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D O
A M B I E N T E E
D E S E N V O L V I M E N T O
U R B A N O S U S T E N T Á V E L

Dessa forma, foi estabelecida a compartimentação o território municipal em três macrozonas de acordo com as características de uso, cobertura e ocupação do solo.

A Macrozona do Ambiente Natural se destaca em função da marcante presença do bioma da Mata Atlântica em diferenciados estágios sucessão ecológica, principalmente nas áreas do município com o relevo de domínio montanhoso.

A Macrozona do Ambiente Rural é caracterizada pela presença de paisagens rurais onde se destaca a produção agrícola, as áreas de pastagens nas porções do território de baixa densidade demográfica e construtiva.

A Macrozona do Ambiente Urbano representa as porções do território onde o processo histórico de ocupação e das atividades econômicas desenvolveram a área urbana do município em diferentes fases de urbanização, onde se encontra a maior parcela da população residente em Nova Friburgo, concentrando os empregos e serviços, os equipamentos urbanos e sociais e a infraestrutura de transporte, sendo a área mais propícia à intensificação das atividades econômicas e ao adensamento populacional.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

O Zoneamento municipal é um dos instrumentos da política urbana, estabelecido pela Lei 10.257/2001 – Estatuto das Cidades e tem como principal objetivo o ordenamento da ocupação do município a partir do estabelecimento de áreas mínimas para lotes, percentuais de ocupação permitidos, número de pavimentos, taxas de permeabilidade entre outros parâmetros reguladores.

O Município de Nova Friburgo possui alguns instrumentos legais de ordenamento territorial, com destaque às Leis:

- Decreto-Lei 53/1943 – Código de Obras
- Lei Municipal 2.249/1988 – Lei de Uso do Solo
- Lei Complementar 24/2006 – Plano Diretor Participativo de Nova Friburgo
- Lei Complementar 131/2019 – Macrozoneamento e Zoneamento de Nova Friburgo
- Lei Complementar 156/2023 - Altera e acrescenta dispositivos à Lei Complementar 131/2019

Abaixo são disponibilizados para download materiais referentes ao ordenamento territorial de Nova Friburgo.

Assinado digitalmente. Acesse:
cloud.ef.com.br/ServerExec/acessoBase/?idPortal=008D9DCE8EF2707B45F47C2AD10B38E2&idFunc=B5B41FAC0361D157D9673ECB926AF5AE Chave: 998f782a-a17c-42a0-8bcb-1b84783637ce
Documento Digital Nº 1129411225





**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D O
A M B I E N T E E
D E S E N V O L V I M E N T O
U R B A N O S U S T E N T Á V E L

IMPORTANTE: O arquivo KMZ disponibilizado e que pode ser visualizado no software Google Earth, destina-se **EXCLUSIVAMENTE** para fins de **CONSULTA** em meio digital das Zonas, Sub-Zonas e Áreas estabelecidas pela Lei Complementar 131/2019, não devendo ser utilizado como informação oficial e não substituindo documento emitido pela Prefeitura Municipal de Nova Friburgo.

Rede Hidrográfica Municipal

https://www.pmnf.rj.gov.br/paginas-centralizadas/10_90_Rede-Hidrografica-Municipal.html

APRESENTAÇÃO

O Município de Nova Friburgo possui vasta e extensa rede hidrográfica. É em seu território que se localizam as nascentes de importantes rios do Estado do Rio de Janeiro, como o Rio Grande e Rio Macaé.

Em termos de bacias hidrográficas, o Município divide-se amplamente em 6 grandes bacias, que drenam as águas de importantes rios, cada qual com suas características particulares.

Destacam-se as bacias hidrográficas do Rio Grande, Rio Bengalas e Rio Macaé.

A Bacia do Rio Grande possui características predominantemente agrícola, sendo esta região umas das maiores produtoras de legumes e verduras da Região Serrana do Estado do Rio de Janeiro. Essa condição se torna possível devido às águas do Rio Grande. É nessa bacia hidrográfica que se localiza a maior Estação de Tratamento de Água (E.T.A) do Município, a E.T.A Rio Grande de Cima, que é responsável pelo abastecimento de aproximadamente 40% da população. Parte considerável do Parque Estadual do s Três Picos também se localiza nessa bacia hidrográfica.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

A Bacia Hidrográfica do Rio Bengalas, abrange a maior parte da área urbana e população do Município e drena o eixo urbano Norte / Sul, acompanhando a RJ-116 desde o limite com o Município de Cachoeiras de Macacu, no alto da serra, até a divisa com o Município de Bom Jardim. Nela se localiza importantes rios como o Rio Santo Antônio e o Rio Cônego com seus afluentes. Nesta bacia também se localiza uma importante E.T.A, a de Debossan, a segunda maior do Município.

A Bacia do Rio Macaé possui importantes atributos naturais, com grandes fragmentos de Mata Atlântica preservada e cachoeiras. Nela também se localizam partes de diversas unidades de conservação da natureza, a exemplo do Parque Estadual dos Três Picos e a APA (Área de Proteção Ambiental) Estadual de Macaé de Cima, além das APAs municipais

Assinado digitalmente. Acesse:
8.cloud.ef.com.br/ServerExec/acaoBase/?idPortal=008D9DCE8EF2707B45F47C2AD10B38E2&idFunc=B5B41FAC0361D157D9673ECB926AF5AE Chave: 998f782a-a17c-42a0-8bcb-1b84783637ce
Documento Digital N° 112941/2025





**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D O
A M B I E N T E E
D E S E N V O L V I M E N T O
U R B A N O S U S T E N T Á V E L

de Macaé de Cima e do Rio Bonito. As águas que drenam dessa bacia contribuem com o abastecimento do litoral Norte do Estado do Rio de Janeiro, na região do município de Macaé.

Na divisão hidrográfica do Estado do Rio de Janeiro, Nova Friburgo faz parte das Regiões Hidrográficas VII (Rio Dois Rios) e VIII (Macaé e das Ostras).

Abaixo estão disponibilizados os arquivos em formato .kml das principais bacias hidrográficas do Município de Nova Friburgo, que podem ser visualizados no software Google Earth, e também mapas das principais bacias hidrográficas do Município e do Estado do Rio de Janeiro.

Sistema Viário Municipal

https://www.pmnf.rj.gov.br/paginas-centralizadas/10_91_Sistema-Viario-Municipal.html

APRESENTAÇÃO

O Município de Nova Friburgo possui extenso sistema viário que interliga seus distritos, bairros e localidades, além dos municípios vizinhos.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

Pelo território municipal, passam importantes rodovias estaduais, em um total de 5 rodovias, que recebem a denominação de RJ.

A RJ-116, liga a Região Metropolitana, com início no Município de Itaboraí com a Região Serrana do Estado do Rio de Janeiro, tendo seu término no Município de Itaocara.

A RJ-142 Liga o Município de Nova Friburgo, se iniciando no Distrito de Mury, até a proximidade com o litoral, no Município de Casimiro de Abreu. É conhecida com a Estrada Serra – Mar, justamente pelo seu traçado percorrer os trechos de serras dos Municípios de Nova Friburgo, Macaé e Casimiro de Abreu.

A RJ-130 conhecida como Fri - Terê, interliga os Municípios de Nova Friburgo e Teresópolis. Possui grande importância no escoamento da produção de legumes e verduras e operações de logística, que estão instaladas em suas margens.

A RJ-148 liga o Município de Nova Friburgo com o Município de Carmo, passado pelos Município de Duas Barras e Sumidouro.

Assinado digitalmente. Acesse:
cloud.el.com.br/ServerExec/acessoBase/?idPortal=008D8DCE8EF2707B45F47C2AD10B38E2&idFunc=B5B41FAC0361D157D9673ECB926AF5AE Chave: 998f782a-a17c-42a0-8bcb-1b84783637ce
Documento Digital Nº 112941/2025





**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D O
A M B I E N T E E
D E S E N V O L V I M E N T O
U R B A N O S U S T E N T Á V E L

A RJ-150 interliga o Município de Nova Friburgo até o Município de Bom Jardim, sendo também a principal via de acesso ao Distrito de Amparo.

Existem também as rodovias municipais, denominadas FRI, que interligam diversas localidades, principalmente nos distritos de Riograndina, Campo do Coelho, Lumiar, São Pedro da Serra e Mury. São estradas em sua maioria sem pavimentação que dão acesso às localidades predominantemente rurais do Município.

Nos distritos Sede e de Conselheiro Paulino, que são os mais urbanizados existem as vias urbanas, pavimentadas em sua grande maioria e formam boa parte da rede viária urbana do Município.

Abaixo, estão disponíveis para download os arquivos no formato .kml, que podem ser visualizados no software Google Earth das rodovias estaduais que passam pelo Município de Nova Friburgo, além do mapa temático do sistema viário de Nova Friburgo, com a extensão aproximada da malha viária do Município.

Unidades de Conservação da Natureza

https://www.pmnf.rj.gov.br/paginas-centralizadas/10_30_Unidades-de-Conservacao-da-Natureza.html

APRESENTAÇÃO



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

APRESENTAÇÃO

O Município de Nova Friburgo possui em seu território cinco Unidades de Conservação da Natureza Municipais, totalmente inseridas dentro do Município e duas Unidades de Conservação Estaduais, que estão parcialmente e quase que totalmente inseridas dentro dos limites municipais.

As Unidades de Conservação estão classificadas de acordo com o Sistema Nacional de Unidades de Conservação - SNUC, estabelecido pela Lei 9985/2000.

As Unidades de Conservação Municipais são as Áreas de Proteção Ambiental (APAs) dos Três Picos, do Pico da Caledônia, de Macaé de Cima e do Rio Bonito, além do Monumento Natural (MoNa) Pedra do Cão Sentado.

As Unidades de Conservação Estaduais inseridas no Município de Nova Friburgo são o Parque Estadual dos Três Picos (PETP) e a Área de Proteção Ambiental Estadual de Macaé de Cima (APAEMC).

Assinado digitalmente. Acesse:
pi18.cloud.el.com.br/ServerExec/acessoBase?idPortal=008D9DCE8EF2707B45F47C2AD10B38E2&idFunc=B5B41FAC0361D157D9673ECB928AF5AE Chave: 998f782a-a17c-42a0-8bcb-1b84783637ce
Documento Digital Nº 112941/2025





**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D O
A M B I E N T E E
D E S E N V O L V I M E N T O
U R B A N O S U S T E N T Á V E L

As APAs, tanto as Municipais quanto a Estadual são Unidades de Conservação de Uso Sustentável, que tem como objetivo básico compatibilizar a conservação da natureza com o uso sustentável de parcela dos seus recursos naturais.

O Parque Estadual dos Três Picos e o Monumento Natural Pedra do Cão Sentado são Unidades de Conservação de Proteção Integral, cujo objetivo básico é preservar a natureza, sendo admitido apenas o uso indireto dos seus recursos naturais, com exceção dos casos específicos previstos na Lei.

As APAs Municipais ocupam áreas praticamente contínuas que unem os distritos de Campo do Coelho, Sede, Mury e Lumiar, formando uma espécie de cinturão de Mata Atlântica que preenche a porção sul do Município de Nova Friburgo.

O Monumento Natural da Pedra do Cão Sentado compreende todo o conjunto de grutas, cavernas e torres de rocha, que abrigam, entre outros atrativos naturais, a Pedra do Cão Sentado, um dos símbolos do Município de Nova Friburgo. Localiza-se no Distrito de Conselheiro Paulino. A área é de uma riqueza geológica singular e é reconhecida internacionalmente como um ambiente de rara interação entre a biodiversidade e a geodiversidade.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

O Refúgio da Vida Silvestre Amparo - REVISA, tem como objetivo assegurar a preservação das condições para a existência da fauna e da flora, incluindo as espécies endêmicas e ameaçadas de extinção, além da conservação dos recursos hídricos no Distrito de Amparo (4º Distrito de Nova Friburgo).

No território municipal, estão instituídas ainda 25 Reservas Particulares do Patrimônio Natural - RPPN, que são definidas pelo SNUC como sendo unidades de conservação de domínio privado, com o objetivo de conservar a diversidade biológica, gravada com perpetuidade, por intermédio de Termo de Compromisso averbado à margem da inscrição no Registro Público de Imóveis.

Todas essas áreas são de grande relevância ambiental, responsáveis diretamente pela manutenção da qualidade de vida e dos recursos naturais. Visam preservar significativos fragmentos da Mata Atlântica, ricos em fauna, flora e recursos hídricos. Apesar das diferentes categorias, todas são de grande relevância para a manutenção do meio ambiente e representam importantes atrativos turísticos municipais.

Abaixo encontram-se informações e arquivos digitais sobre as Unidades de Conservação no Município de Nova Friburgo.

Maiores informações podem ser encontradas em:

Assinado digitalmente. Acesse:
cloud.el.com.br/ServerExec/acessoBase/?idPortal=008D9DCE8EF2707B45F47C2AD10B38E2&idFunc=B5B41FAC0361D157D9673ECB926AF5AE Chave: 998f782a-a17c-42a0-8bcb-1b64783637ce
Documento Digital Nº 112941/2025





**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D O
A M B I E N T E E
D E S E N V O L V I M E N T O
U R B A N O S U S T E N T Á V E L

<http://www.inea.rj.gov.br/biodiversidade-territorio/conheca-as-unidades-de-conservacao/parque-estadual-dos-tres-picos/>

<http://www.inea.rj.gov.br/biodiversidade-territorio/conheca-as-unidades-de-conservacao/apa-de-macae-de-cima/>

Arquivos Geo

https://www.pmnf.rj.gov.br/paginas-centralizadas/10_75_Arquivos-Geoespaciais.html

Abaixo encontram-se disponíveis para download , os arquivos digitais .kml referentes aos principais equipamentos de Educação, Saúde e dos Espaços Públicos do Município de Nova Friburgo, como Praças, Largos, Quadras de Esportes, entre outros.

Encontra-se também disponíveis, no formato .kml, os arquivos digitais provenientes do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, elaborados na escala de 1:25.000 referentes ao Sistema Viário, Rede de Drenagem / Hidrografia e Base Topográfica (Curva de Nível) do Município de Nova Friburgo. Esses arquivos estão disponíveis para fins de consulta prévia, não devendo ser utilizados com a finalidade de estudos de detalhe e/ou projetos.

Maiores informações podem ser obtidas no Site do IBGE: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/rj/nova-friburgo.html>



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

Dados Abertos

https://www.pmnf.rj.gov.br/paginas-centralizadas/10_109_Dados-Abertos.html

APRESENTAÇÃO:

Dados Abertos são uma metodologia para a publicação de dados do governo em formatos reutilizáveis, visando o aumento da transparência e maior participação política por parte do cidadão, além de gerar diversas aplicações desenvolvidas colaborativamente pela sociedade.

Assinado digitalmente. Acesse:
d.ei.com.br/ServerExec/acaoBase/?idPortal=008D9DCE8EF2707B45F47C2AD10B38E2&idFunc=B5B41FAC0361D157D8673ECB826AF5AE Chave: 998f782a-a17c-42a0-8bcb-1b84783637ce
Documento Digital Nº 112941/2025





**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D O
A M B I E N T E E
D E S E N V O L V I M E N T O
U R B A N O S U S T E N T Á V E L

São informações que podem ser acessadas, modificadas, reutilizadas e compartilhadas por qualquer pessoa. Eles são produzidos pelo Poder Público e disponibilizados na internet.

Aqui você encontrará diversos dados e informações municipais para realizar pesquisas, desenvolver aplicativos e criar novos serviços de utilidade pública como:

Dentre os efeitos dos dados abertos governamentais sobre as políticas públicas compreende-se:

- Inclusão: Fornecer dados em formatos padronizados abertos e acessíveis permite que qualquer cidadão utilize qualquer ferramenta de software para adaptá-los às suas necessidades.

- Transparência: Informações do setor público abertas e acessíveis melhoram a transparência, pois as partes interessadas podem usá-las da maneira mais adequada ao seu propósito.

- Responsabilidade: Os conjuntos apropriados de dados abertos, devidamente associados, podem oferecer vários pontos de vista sobre o desempenho do Município no cumprimento de suas metas em políticas públicas.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

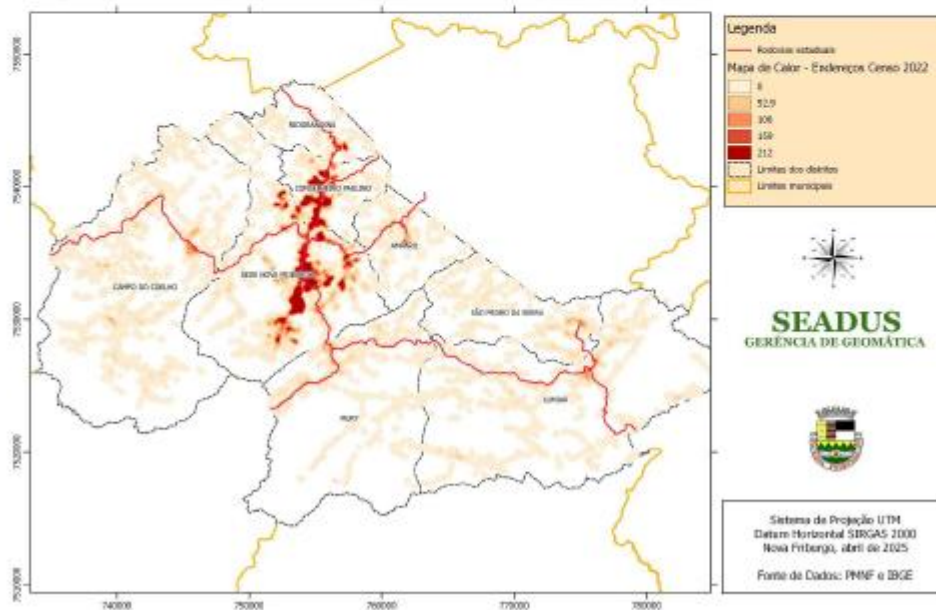


**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D O
A M B I E N T E E
D E S E N V O L V I M E N T O
U R B A N O S U S T E N T Á V E L

Mapa de calor dos endereços do Município de Nova Friburgo de acordo com os dados do Censo 2022

Mapa de calor dos endereços do Município de Nova Friburgo de acordo com os dados do Censo 2022





**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) **DIAGNÓSTICO HABITACIONAL**

Assinado por PEDRO HIGGINS FERREIRA DE LIMA
Prefeitura Municipal de Nova Friburgo
05/05/2025 16:54:15
Mat. 62032

Assinado por ANDREA DUQUE
ESTRADA RIBEIRO AZEVEDO
Prefeitura Municipal de Nova Friburgo

Assinado por TIAGO SILVA SANCHES
Prefeitura Municipal de Nova Friburgo
05/05/2025 13:04:23

Assinado digitalmente. Acesse:
el.com.br/ServerExec/acessoBase/?idPortal=008D9DCE8EF2707B45F47C2AD10B38E2&idFunc=B5B41FAC0361D157D9673ECB926AF5AE Chave: 998f782a-a17c-42a0-8bcb-1b84783637ce
Documento Digital Nº 112941/2025





**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

No fito de evidenciar as informações levantadas pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, realizamos a TRANSCRIÇÃO das informações constantes dos autos do Processo Instaurado (Processo PMNF de N.º 15.587/2025 de 05/05/2025), acima mencionado, sendo certo que o respectivo **PROCESSO ADMINISTRATIVO** será colacionado à **DOCUMENTAÇÃO** constante do PLHIS, na condição de **DOCUMENTOS ANEXOS**.

É de bom alvitre também INFORMAR, no curso de condução do presente trabalho que foi levantado (através de ingerências e contatos mantidos entre o Signatário da SECRETARIA DE HABITAÇÃO, SUBSECRETARIA DE SERVIÇOS CONCEDIDOS da SECRETARIA GERAL DE GOVERNO) um Arquivo contendo o registro de TODAS as linhas de ônibus, as quais circulam no Município de Nova Friburgo, na data de Elaboração do presente trabalho do DIAGNÓSTICO HABITACIONAL.

As informações suso mencionadas encontram-se disponíveis para consulta pelos cidadãos, no LINK de internet abaixo mencionado, a saber:

LINK INFORMATIVO DE TODAS AS LINHAS DE ÔNIBUS QUE CIRCULAM NO MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO, NA DATA DE ELABORAÇÃO DO PRESENTE TRABALHO DO DIAGNÓSTICO HABITACIONAL:

[https://drive.google.com/drive/folders/17FA4QvvmxRnPlYyHx-gE_hscdvfe3zVF?usp=drive link](https://drive.google.com/drive/folders/17FA4QvvmxRnPlYyHx-gE_hscdvfe3zVF?usp=drive_link)

No fito de evidenciar as informações levantadas pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, o Grupo de Trabalho entende como cabível reforçar os seguintes tópicos apresentados, quais sejam:



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)
DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

DADOS MUNICÍPIO NOVA FRIBURGO

Área: 935,4 km²

População no Censo 2022: 189.939

População urbana: 89,91%

Razão de sexo: 91,56 homens para cada 100 mulheres

Densidade demográfica: 203,05 hab/km²

Domicílios: 97.199

Domicílios com 1 morador: 24,05%

Domicílios com cônjuges sem filhos: 23,45%



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

Média de moradores por domicílio: 2,47

Conexão à rede de esgoto: 74,54%

Abastecimento de água pela rede geral: 78,1%

Coleta de lixo: 99,43%

Domicílios próprios pagos: 60,94%

Presença de máquina de lavar roupa: 87,04%

Uso de internet dentro do domicílio: 89,65%

População por distrito - Censo 2022:

1º Distrito - Sede: 104.787

2º Distrito - Riograndina: 6.115

3º Distrito - Campo do Coelho: 12.681

4º Distrito - Amparo: 4.696

5º Distrito - Lumiar: 6.042

6º Distrito - Conselheiro Paulino: 45.010

7º Distrito - São Pedro da Serra: 3.896

8º Distrito - Muri: 6.712



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)
DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

Uso e cobertura do solo do município de Nova Friburgo

Cobertura	Área(hec)	%
FLORESTA	59.064	63,46
PASTAGEM	19.983	21,47
AFLORAMENTO ROCHOSO	2.218	2,38
AGRICULTURA	4.212	4,53
CAPOEIRA	4.270	4,59
EDIFICAÇÕES	3.273	3,52
MASSA D'ÁGUA	44	0,05
Total	93.064	100

Fonte de dados: IBGE/SEAS (2018)

População exposta ao risco (2010 - IBGE) - 33.660 pessoas



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

Censo Demográfico 2010 - Características dos domicílios - Resultados da amostra

Tabela 4.19.2.4 - Domicílios particulares permanentes e moradores em domicílios particulares permanentes, por adequação da moradia, segundo as mesorregiões, as microrregiões e os municípios - Rio de Janeiro - 2010

Mesorregiões, microrregiões e municípios	Domicílios particulares permanentes				Moradores em domicílios particulares permanentes				Código da Unidade Geográfica
	Total	Adequação da moradia			Total	Adequação da moradia			
		Adequada	Semi-adequada	Inadequada		Adequada	Semi-adequada	Inadequada	
Total	6 243 288	3 279 484	1 946 848	18 123	16 823 748	8 812 278	7 220 911	80 681	33
Mesorregiões									
Baixas	224 437	110 053	113 142	1 242	698 437	296 226	395 827	6 384	3304
Centro Fluminense	159 094	90 251	67 772	1 072	479 568	244 060	229 408	6 099	3303
Metropolitana do Rio de Janeiro	4 147 517	2 660 935	1 475 001	11 582	12 525 450	6 907 089	5 562 045	56 316	3306
Noroeste Fluminense	104 883	68 630	35 076	1 177	316 077	188 638	121 351	6 088	3301
Norte Fluminense	267 641	117 293	148 034	2 314	845 765	326 376	508 033	11 355	3302
Sul Fluminense	339 694	232 331	106 624	738	1 058 451	649 887	404 246	4 318	3305
Microrregiões									
Bacia de São João	52 847	24 920	27 676	250	161 831	66 851	93 795	1 185	33009
Baía da Ilha Grande	64 887	36 208	28 520	159	205 695	97 811	106 994	890	33013
Barra do Piraí	56 336	31 604	24 459	274	174 517	87 710	85 272	1 536	33012
Campos dos Goytacazes	183 656	72 279	109 543	1 834	584 836	202 553	373 336	8 947	33003
Camargão-Cordeiro	20 417	13 361	6 953	103	62 639	37 223	24 778	638	33006
Itaguaí	69 921	33 900	35 657	363	222 707	91 780	129 039	1 887	33017
Itaperuna	64 352	43 897	19 766	690	194 090	121 428	69 011	3 651	33001
Lagos	171 590	85 133	85 466	992	536 606	229 375	302 032	5 199	33010
Macacu-Caceribu	35 023	15 307	19 253	463	109 250	42 088	64 538	2 624	33016
Macaé	83 985	45 015	38 490	480	260 929	123 823	134 697	2 408	33004
Nova Friburgo	80 681	43 764	36 708	208	232 405	113 102	118 404	899	33007
Rio de Janeiro	3 832 939	2 517 307	1 305 675	9 956	11 553 090	6 521 332	4 984 149	47 608	33018
Santa Maria Madalena	9 502	2 699	6 504	299	29 373	7 610	19 922	1 842	33008
Santo Antônio de Pádua	40 532	24 734	15 311	487	121 987	67 210	52 340	2 437	33002
Serrana	156 482	71 058	85 006	418	478 319	189 677	286 459	2 184	33015
Três Rios	48 495	30 427	17 607	461	155 150	86 126	66 304	2 721	33005
Vale do Paraíba Fluminense	218 471	164 520	53 646	305	678 239	464 366	211 980	1 893	33011
Vassouras	53 152	23 362	29 409	381	162 084	62 212	97 860	2 013	33014
Municípios									



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) **DIAGNÓSTICO HABITACIONAL**

Angra dos Reis	53 443	32 151	21 225	66	168 887	86 162	82 434	291	3300100
Aperibé	3 454	2 359	1 038	57	10 199	6 435	3 468	296	3300159
Aranuama	35 827	17 600	17 927	301	111 492	47 298	62 485	1 709	3300209
Areal	3 500	849	2 616	35	11 380	2 522	8 633	225	3300225
Armação dos Búzios	8 986	5 321	3 664	-	27 358	14 108	13 250	-	3300233
Arraial do Cabo	8 931	4 879	4 051	-	27 633	13 220	14 413	-	3300258
Barra do Piraí	30 742	17 064	13 573	105	94 578	47 489	46 513	575	3300308
Barra Mansa	56 530	37 329	19 134	67	177 439	106 253	70 800	386	3300407
Belford Roxo	145 667	61 984	82 256	1 426	468 818	159 642	302 729	6 447	3300456
Bom Jardim	8 473	3 174	5 251	48	25 203	8 349	16 639	215	3300506
Bom Jesus do Itabapoana	11 674	7 871	3 709	94	35 239	21 770	12 908	560	3300605
Cabo Frio	59 418	30 762	28 416	239	185 474	81 752	102 535	1 188	3300704
Cachoeiras de Macacu	17 846	8 360	9 291	195	54 233	22 453	30 817	964	3300803
Cambuci	5 110	2 382	2 628	100	14 796	6 336	7 960	499	3300902
Campos dos Goytacazes	142 418	59 197	82 230	991	461 160	167 454	288 461	5 245	3301009
Canagalo	6 428	3 732	2 620	76	19 777	10 505	8 799	474	3301108
Carapebus	4 155	1 368	2 675	112	13 319	3 996	8 780	543	3300936
Cardoso Moreira	4 279	1 842	2 349	87	12 439	4 904	7 087	448	3301157
Carmo	5 737	3 636	2 083	18	17 182	9 902	7 174	106	3301207
Casimiro de Abreu	11 485	6 983	4 462	40	35 191	18 276	16 716	199	3301306
Comendador Levy Gasparian	2 486	1 572	902	13	8 169	4 726	3 354	89	3300951
Conceição de Macabu	6 697	1 336	5 310	50	20 994	3 661	17 079	254	3301405
Cordeiro	6 601	4 770	1 821	10	20 417	13 432	6 926	59	3301504
Duas Barras	3 556	898	2 654	4	10 908	2 544	8 351	13	3301603
Duque de Caxias	269 284	111 143	156 560	1 582	854 056	291 670	554 288	8 097	3301702
Engenheiro Paulo de Frontin	4 379	1 044	3 326	8	13 173	2 667	10 466	50	3301801
Guapimirim	15 718	5 300	10 247	171	51 312	14 518	35 992	802	3301850
Iguaba Grande	7 582	4 881	2 701	-	22 845	12 895	9 950	-	3301876
Itaboraí	69 328	12 067	56 489	773	217 391	32 852	180 480	4 059	3301900
Itaguaí	33 894	17 684	16 112	98	108 900	48 274	60 178	447	3302007
Italva	4 875	3 135	1 659	82	14 041	8 378	5 237	426	3302056
Itaocara	7 994	4 984	2 907	103	22 811	13 183	9 136	492	3302106
Itaperuna	31 878	23 920	7 778	181	95 145	66 226	28 014	904	3302205
Italva	9 368	6 647	2 708	12	28 662	18 374	10 214	73	3302254
Japeri	28 424	10 859	17 217	347	93 278	29 185	62 512	1 581	3302270
Laje do Muriaé	2 401	1 219	1 138	44	7 484	3 531	3 751	202	3302304
Macaé	66 906	38 673	27 936	297	206 420	105 756	99 194	1 471	3302403
Macuco	1 651	1 223	428	-	5 263	3 383	1 879	-	3302452
Magé	70 395	16 137	53 547	711	226 228	43 240	179 383	3 605	3302502
Mangaratiba	11 778	4 483	7 265	30	36 313	11 332	24 825	155	3302601
Maricá	42 831	4 711	37 869	252	127 383	13 305	112 997	1 081	3302700



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

Mendes	6 159	2 416	3 705	38	17 908	6 377	11 344	187	3302809
Mesquita	53 108	34 712	18 338	59	168 292	92 302	75 644	345	3302858
Miguel Pereira	8 324	2 985	5 321	18	24 573	7 570	16 887	117	3302908
Miracema	8 162	5 595	2 537	30	26 716	15 785	10 801	130	3303005
Natividade	4 955	3 142	1 762	51	15 021	8 622	6 136	263	3303104
Nilópolis	50 496	34 868	15 628	-	157 243	91 984	65 259	-	3303203
Niterói	169 162	137 575	31 512	75	484 945	361 991	122 597	357	3303302
Nova Friburgo	63 569	38 904	24 607	58	181 412	100 371	80 830	211	3303401
Nova Iguaçu	248 092	121 568	125 200	1 324	795 323	324 982	463 847	6 493	3303500
Paracambi	15 242	7 816	7 347	79	45 996	20 382	25 277	337	3303609
Paralim do Sul	12 826	8 447	4 232	146	40 945	23 717	16 240	987	3303708
Paraty	11 444	4 057	7 295	93	36 808	11 649	24 561	599	3303807
Paty do Alferes	7 998	3 012	4 842	144	26 262	8 423	17 075	764	3303856
Petrópolis	96 251	43 699	52 480	72	294 803	117 034	177 388	381	3303906
Pinheiral	7 106	4 863	2 235	8	22 681	13 777	8 838	66	3303955
Pirai	7 960	5 020	2 904	36	26 037	14 695	11 009	333	3304003
Porciúncula	5 724	3 498	2 104	122	17 711	9 411	7 662	638	3304102
Porto Real	4 969	3 701	1 268	-	16 563	11 067	5 496	-	3304110
Quatis	4 020	2 567	1 419	33	12 725	7 188	5 332	205	3304128
Quelmadô	42 230	21 420	20 532	279	137 730	57 934	78 569	1 228	3304144
Quissamã	6 226	3 637	2 569	20	20 195	10 410	9 644	141	3304151
Resende	38 746	30 949	7 733	64	119 510	86 315	32 852	344	3304201
Rio Bonito	17 177	6 947	9 962	268	55 017	19 635	33 721	1 661	3304300
Rio Claro	5 487	2 420	2 991	76	17 333	7 134	9 746	453	3304409
Rio das Flores	2 507	1 303	1 187	18	8 533	3 943	4 481	109	3304508
Rio das Ostras	34 644	16 127	18 453	64	105 328	43 378	61 643	306	3304524
Rio de Janeiro	2 145 379	1 667 000	478 030	349	6 284 828	4 273 519	2 009 576	1 734	3304557
Santa Maria Madalena	3 464	1 213	2 175	76	10 294	3 280	6 566	448	3304607
Santo Antônio de Pádua	13 527	8 550	4 804	173	40 471	23 010	16 562	899	3304706
São Fidélis	12 806	7 798	4 853	155	37 429	21 032	15 720	677	3304805
São Francisco de Itabapoana	13 537	454	12 547	537	41 282	1 162	37 809	2 311	3304755
São Gonçalo	325 722	182 072	141 365	2 284	997 438	488 700	498 492	10 245	3304904
São João da Barra	10 616	2 988	7 565	64	32 526	8 001	24 259	266	3305000
São João de Meriti	147 435	94 046	53 146	244	458 330	240 802	216 408	1 120	3305109
São José de Ubatuba	2 284	864	1 397	24	6 994	2 461	4 413	121	3305133
São José do Vale do Rio Preto	6 509	1 566	4 935	8	20 208	4 678	15 489	41	3305158
São Pedro da Aldeia	27 733	17 073	10 469	191	87 669	47 256	39 439	974	3305208
São Sebastião do Alto	2 755	944	1 673	138	8 847	2 759	5 181	907	3305307
Sapucaia	5 559	2 995	2 384	179	17 504	8 467	8 174	862	3305406
Saquarema	23 114	4 617	18 237	260	74 135	12 847	59 960	1 328	3305505
Seropédica	24 249	11 733	12 280	236	77 484	32 174	44 036	1 284	3305554



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

Mendes	6 159	2 416	3 705	38	17 908	6 377	11 344	187	3302809
Mesquita	53 108	34 712	18 338	59	168 292	92 302	75 644	345	3302858
Miguel Pereira	8 324	2 985	5 321	18	24 573	7 570	16 887	117	3302908
Miracema	8 162	5 595	2 537	30	26 716	15 785	10 801	130	3303005
Natividade	4 955	3 142	1 762	51	15 021	8 622	6 136	263	3303104
Nilópolis	50 496	34 868	15 628	-	157 243	91 984	65 259	-	3303203
Niterói	169 162	137 575	31 512	75	484 945	361 991	122 597	357	3303302
Nova Friburgo	63 569	38 904	24 607	58	181 412	100 371	80 830	211	3303401
Nova Iguaçu	248 092	121 568	125 200	1 324	795 323	324 982	463 847	6 493	3303500
Paracambi	15 242	7 816	7 347	79	45 996	20 382	25 277	337	3303609
Paralimbu do Sul	12 826	8 447	4 232	146	40 945	23 717	16 240	987	3303708
Paraty	11 444	4 057	7 295	93	36 808	11 649	24 561	599	3303807
Paty do Alferes	7 998	3 012	4 842	144	26 262	8 423	17 075	764	3303856
Petrópolis	96 251	43 699	52 480	72	294 803	117 034	177 388	381	3303906
Pinheiral	7 106	4 863	2 235	8	22 681	13 777	8 838	66	3303955
Piraí	7 960	5 020	2 904	36	26 037	14 695	11 009	333	3304003
Porciúncula	5 724	3 498	2 104	122	17 711	9 411	7 662	638	3304102
Porto Real	4 969	3 701	1 268	-	16 663	11 067	5 496	-	3304110
Quatis	4 020	2 567	1 419	33	12 725	7 188	5 332	205	3304128
Queimados	42 230	21 420	20 532	279	137 730	57 934	78 569	1 228	3304144
Quissamã	6 226	3 637	2 569	20	20 195	10 410	9 644	141	3304151
Resende	38 746	30 949	7 733	64	119 510	86 315	32 852	344	3304201
Rio Bonito	17 177	6 947	9 962	268	55 017	19 635	33 721	1 661	3304300
Rio Claro	5 487	2 420	2 991	76	17 333	7 134	9 746	453	3304409
Rio das Flores	2 507	1 303	1 187	18	8 533	3 943	4 481	109	3304508
Rio das Ostras	34 644	16 127	18 453	64	105 328	43 378	61 643	306	3304524
Rio de Janeiro	2 145 379	1 667 000	478 030	349	6 284 828	4 273 519	2 008 576	1 734	3304557
Santa Maria Madalena	3 464	1 213	2 175	76	10 294	3 280	6 566	448	3304607
Santo Antônio de Pádua	13 527	8 550	4 804	173	40 471	23 010	16 562	899	3304706
São Fidélis	12 806	7 798	4 853	155	37 429	21 032	15 720	677	3304805
São Francisco de Itabapoana	13 537	454	12 547	537	41 282	1 162	37 809	2 311	3304755
São Gonçalo	325 722	182 072	141 365	2 284	997 438	488 700	498 492	10 245	3304904
São João da Barra	10 616	2 988	7 565	64	32 526	8 001	24 259	266	3305000
São João de Meriti	147 435	94 046	53 146	244	458 330	240 802	216 408	1 120	3305109
São José de Ubatuba	2 284	864	1 397	24	6 994	2 461	4 413	121	3305133
São José do Vale do Rio Preto	6 509	1 566	4 935	8	20 208	4 678	15 489	41	3305158
São Pedro da Aldeia	27 733	17 073	10 469	191	87 668	47 256	39 439	974	3305208
São Sebastião do Alto	2 755	944	1 673	138	8 847	2 759	5 181	907	3305307
Sapucaia	5 559	2 995	2 384	179	17 504	8 467	8 174	862	3305406
Saquarema	23 114	4 617	18 237	260	74 135	12 847	59 960	1 328	3305505
Seropédica	24 249	11 733	12 280	236	77 494	32 174	44 036	1 284	3305554



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

SECRETARIA MUNICIPAL DE CIÊNCIA E TECNOLOGIA: No que compete à Unidade Administrativa em comento convém registrar que a essa Secretaria Municipal incumbiu levantamentos pertinentes à **ECONOMIA LOCAL; DADOS DAS EMPRESAS E SUA LOCALIZAÇÃO; PERFIL DO EMPREGO; DESENVOLVIMENTO DE FORMULÁRIO ELETRÔNICO E SISTEMATIZAÇÃO DOS DADOS COLETADOS.**

Nesse ensejo a Unidade Administrativa responsável pela Gestão da **POLÍTICA MUNICIPAL DE CIÊNCIA E TECNOLOGIA** apresentou ao Grupo de trabalho informações detalhadas, acerca do quantitativo das **EMPRESAS ATIVAS E SUAS ATIVIDADES** (localizadas no espaço territorial do nosso Município), dados e informações, os quais após devidamente cotejados acompanharão o presente trabalho na condição de DOCUMENTO ANEXO.

SEC. MUN. DESENV. SOCIAL E DIREITOS HUMANOS: No que compete à Unidade Administrativa em comento convém registrar que a essa Secretaria Municipal incumbiu levantamentos pertinentes a **RELAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS ENTREGUES NOS ÚLTIMOS 20 ANOS; N° DE ALUGUEIS SOCIAIS CATEGORIZADOS; ENDEREÇOS DOS CRAS, CREAS E CASA DE PASSAGEM; QTD. E PERFIL DAS FAMÍLIAS CADASTRADAS NO CAD ÚNICO DIVIDIDA POR BAIRROS (ESTIMATIVA).**

Nesse ensejo a Unidade Administrativa responsável pela Gestão da **POLÍTICA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL E DIREITOS HUMANOS** da cidade de Nova Friburgo apresentou ao Grupo de trabalho informações detalhadas, acerca do quantitativo dos dados e informações acima relacionados (localizadas no espaço territorial do nosso Município), dados e informações, os quais após devidamente cotejados acompanharão o presente trabalho na condição de DOCUMENTO ANEXO.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

E-MAIL DE ENCAMINHAMENTO DE DADOS E INFORMAÇÕES ORIGINÁRIO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL E DIREITOS HUMANOS:



sec.habitacaonf <sechabitacaonf@gmail.com>

SOLICITAÇÃO DA CDPLHIS

1 mensagem

SMAS Assistência Social <smasnf@gmail.com>
Para: sechabitacaonf@gmail.com

10 de abril de 2025 às 15:05

Prezado Secretário,

Cumprimentando-o, cordialmente, em atenção à solicitação da Comissão de Desenvolvimento do Plano Local de Habitação de Interesse Social, informamos que segue em anexo:

- 1- Relação das unidades habitacionais entregues nos últimos 20 anos;
- 2- Relação e número de alugueis sociais categorizados;
- 3- Quantidade e o perfil das famílias cadastradas no CadÚnico, dividida por bairros (estimativa);
- 4- Relação dos equipamentos socioassistenciais e rede de apoio de proteção de direitos humanos (contendo endereço);
- 5 - Relação dos equipamentos socioassistenciais e rede de apoio de proteção de direitos humanos (contendo geolocalização).

Gentileza acusar recebimento.

At.te.

Gisele Busquet Nunes

Coordenador de Nível Superior
Mat. 199.205



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

MEMORANDO DE ENCAMINHAMENTO DE DADOS E INFORMAÇÕES ORIGINÁRIO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL E DIREITOS HUMANOS:



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
D E S E N V O L V I M E N T O
S O C I A L E D I R E I T O S
H U M A N O S

Nova Friburgo - RJ, 09 de abril de 2025.

MEMORANDO SMDSDH n.º 158/2025.

À Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária
A/C: Sr. Rodrigo França Silva

Referência: Solicitação da Comissão de Desenvolvimento do Plano Local de Habitação de Interesse Social

Prezado Secretário,

Cumprimentando-o, cordialmente, em atenção à solicitação da Comissão de Desenvolvimento do Plano Local de Habitação de Interesse Social, informamos que segue em anexo:

- 1- Relação das unidades habitacionais entregues nos últimos 20 anos;
- 2- Relação e número de alugueis sociais categorizados;
- 3- Quantidade e o perfil das famílias cadastradas no CadÚnico, dividida por bairros (estimativa);
- 4- Relação dos equipamentos sociassistenciais e rede de apoio de proteção de direitos humanos (contendo endereço);
- 5 - Relação dos equipamentos sociassistenciais e rede de apoio de proteção de direitos humanos (contendo geolocalização).

Sem mais para o momento, renovamos os protestos de elevada estima e distinta consideração.


Yuri Guimarães Felisberto Bezerra
Secretário Municipal de Desenvolvimento Social e Direitos Humanos
Matrícula n.º 100.518

Alameda Eduardo Guinle, n.º 137, Loteamento Panque São Clemente, Centro, Nova Friburgo - RJ, CEP: 28.625-000.
Tel.: (22) 2522-1339
e-mail: smdsfz@gmail.com



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

É de bom alvitre informar que a **SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL E DIREITOS HUMANOS** se pronunciou à esta Unidade Administrativa, por intermédio do E-mail e Memorando, abaixo transcritos, apresentando os dados e informações de interesse da preparação do Plano Local de Habitação de Interesse Social (**Memorando de Encaminhamento/Resposta; Relação dos Beneficiários de UHS e CASAS MODULARES; Dados do CAD-ÚNICO; Relação dos Equipamentos SÓCIO-ASSISTENCIAIS; GEOLOCALIZAÇÃO dos Equipamentos Sócio-Assistenciais; Relação das Unidades Habitacionais entregues nos últimos 20 anos por Localidades e Quantitativos; Relação e Número de Aluguéis Social categorizados; Relação Nominal/categorizada dos Beneficiários de BOLSA AUXÍLIO ALUGUEL de imóveis interditados**), conforme solicitado na reunião anterior realizada na dependências da Secretaria Municipal de Habitação.

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO: No que compete muito especificamente à Unidade Administrativa em comento convém registrar que a essa Secretaria Municipal incumbiu a **DISPONIBILIZAÇÃO DE ESCOLAS PARA REUNIÕES NOS DISTRITOS; DADOS DAS UNIDADES ESCOLARES E O GRAU DE ESCOLARIDADE ABRANGIDA**. Nesse ensejo a Unidade Administrativa apresentou ao Grupo de trabalho uma Relação de Estabelecimentos Escolares, da Municipalidade, os quais por suas condições de proximidade com a população e para com as comunidades, se predispõe à realização das reuniões setoriais e distritais de interesse da preparação do **PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO**, no período de 29/04/2025 até 05/06/2025, conforme o **CALENDÁRIO DE ENCONTROS e CRONOGRAMA DE AÇÕES** já aprovado pela Coordenação dos Trabalhos de Elaboração do Plano Local de Habitação.

SECRETARIA MUN.DE PROTEÇÃO E DEFESA CIVIL: No que compete à Unidade Administrativa em comento convém registrar que a essa Secretaria Municipal incumbiu levantamentos pertinentes às **ÁREAS DE RISCOS COM O NÚMERO DE MORADIAS E/OU POPULAÇÃO RESIDENTE (ESTIMATIVA); PROJETOS OU PROGRAMAS EM ANDAMENTO**.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

Nesse ensejo a Unidade Administrativa responsável pela Gestão da POLÍTICA MUNICIPAL DE PROTEÇÃO E DEFESA CIVIL interagiu com o Secretário Municipal de Habitação, que preside o presente Grupo de trabalho dando conta da dificuldade na preparação das informações detalhadas e atualizadas acerca dos levantamentos de sua estrita competência, no entanto se comprometendo em encaminhar as informações detalhadas acima citadas, todas da sua devida competência e relacionadas à base e espaço territorial do nosso Município) no curso de condução dos presentes trabalhos de elaboração do DIAGNÓSTICO HABITACIONAL, dados e informações, os quais após devidamente cotejados pelo GRUPO DE TRABALHO acompanharão o presente trabalho na condição de DOCUMENTO ANEXO.

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE: No que compete à Unidade Administrativa em comento convém registrar que a essa Secretaria Municipal incumbiu levantamentos pertinentes aos **DADOS DAS UNIDADES DE SAÚDE.**

Nesse ensejo a Unidade Administrativa responsável pela Gestão da POLÍTICA MUNICIPAL DE SAÚDE da cidade de Nova Friburgo interagiu com o Secretário Municipal de Habitação, que preside o presente Grupo de trabalho dando conta da dificuldade na preparação das informações detalhadas e atualizadas acerca dos levantamentos de sua estrita competência, no entanto se comprometendo em encaminhar as informações detalhadas acima citadas, todas da sua devida competência e relacionadas à base e espaço territorial do nosso Município) no curso de condução dos presentes trabalhos de elaboração do DIAGNÓSTICO HABITACIONAL, dados e informações, os quais após devidamente cotejados pelo GRUPO DE TRABALHO deverão acompanhar o presente trabalho na condição de DOCUMENTO ANEXO.

SEC.MUNIC.EXECUTIVA DESENV.REGIONAL: No que compete muito especificamente à Unidade Administrativa em comento convém registrar que a essa Secretaria Municipal incumbiu, nos presentes trabalhos de elaboração do DIAGNÓSTICO HABITACIONAL, a apresentação de dados e informações documentais atinentes às **ÁREAS DE CARÊNCIA DE INFRAESTRUTURA URBANA; ÁREAS PÚBLICAS OCUPADAS; INDICAÇÃO DE TERRENOS PÚBLICOS E/OU PRIVADOS PARA CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO.**



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) **DIAGNÓSTICO HABITACIONAL**

Nesse ensejo a Unidade Administrativa responsável pela Gestão da POLÍTICA MUNICIPAL DE AÇÕES EXECUTIVAS DE DESENVOLVIMENTO REGIONAL, da mesma forma que as anteriores acima mencionadas interagiu com o Secretário Municipal de Habitação, o qual preside o presente Grupo de trabalho, dando conta da dificuldade na preparação das informações detalhadas e atualizadas acerca dos levantamentos de sua estrita competência, no entanto se comprometendo em encaminhar as informações detalhadas acima citadas, todas da sua devida competência e relacionadas à base e espaço territorial do nosso Município) no curso de condução dos presentes trabalhos de elaboração do DIAGNÓSTICO HABITACIONAL, dados e informações, os quais após devidamente cotejados pelo GRUPO DE TRABALHO acompanharão o presente trabalho na condição de DOCUMENTO ANEXO.

ESTUDO DO DIAGNÓSTICO HABITACIONAL DA CIDADE DE NOVA FRIBURGO



OBJETIVO PRINCIPAL:

Analisar a evolução urbana e sócio-econômica do município de modo a CARACTERIZAR A SITUAÇÃO ATUAL e DESENVOLVER PROJEÇÕES FUTURAS para o perfil sócio-econômico da população e conseqüente demanda habitacional.



OBJETIVOS SECUNDÁRIOS:

Envolvem a CONDUÇÃO/REALIZAÇÃO de Objetivos intermediários os quais fomentarão e facilitarão o alcance do Objetivo Principal



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) **DIAGNÓSTICO HABITACIONAL**

OBJETIVOS SECUNDÁRIOS:

Envolvem a CONDUÇÃO/REALIZAÇÃO de Objetivos intermediários os quais fomentarão e facilitarão o alcance do Objetivo Principal



ANALISAR A SITUAÇÃO DO MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO DE ENCONTRO AOS ASPECTOS QUE EXERCEM INFLUÊNCIA SOBRE A ADEQUAÇÃO LOCACIONAL DA OCUPAÇÃO HABITACIONAL.



QUANTIFICAR E LOCALIZAR A NECESSIDADE HABITACIONAL DO MUNICÍPIO, CONSIDERANDO O DÉFICIT ATUAL DE DOMICÍLIOS.



CARACTERIZAR A OFERTA DE HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL, CONSIDERANDO OS PROGRAMAS, POLÍTICAS E FUNDOS GOVERNAMENTAIS,



IDENTIFICAR OS LIMITES E POTENCIALIDADE S DO QUADRO INSTITUCIONAL E FINANCEIRO EXISTENTE NO MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

A COORDENAÇÃO GERAL dos trabalhos estabeleceu que na etapa do DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL será realizado levantamento de informações, em base de dados existentes, sobre habitação no Município, sobretudo no que se refere ao DÉFICIT HABITACIONAL QUANTITATIVO e QUALITATIVO.

ESTRUTURA ADMINISTRATIVA DE COORDENAÇÃO E ORGANIZAÇÃO DOS TRABALHOS: (QUADRO SÍNTESE)		
NOMENCLATURA	COMPOSIÇÃO	ATRIBUIÇÕES
COORDENAÇÃO GERAL	Sec.Mun.de Habitação e Regularização Fundiária e/ou Servidor Profissional designado Responsável.	GERENCIAMENTO, FIXAÇÃO E DELIMITAÇÃO DOS OBJETIVOS OPERACIONAIS GERAIS da METODOLOGIA
COORDENAÇÃO TÉCNICA E ADJUNTA	Grupo de Profissionais Responsáveis pelo conteúdo técnico, conjuntamente com os demais profissionais., designados em ato próprio (Decreto/Portaria)	FUNÇÕES DE LIGAÇÃO ENTRE O SECRETÁRIO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E A EQUIPE TÉCNICA DA PREFEITURA MUNICIPAL, E, OUTROS PROFISSIONAIS QUE ATUARÃO NA CONDUÇÃO DAS ETAPAS DO PROCESSO
ESPECIALISTAS/TÉCNICO-PROFISSIONAIS	Grupo de Profissionais habilitados e experientes (Engenheiros Cíveis, Arquitetos, Urbanistas e Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia), na elaboração dos estudos e programas no âmbito de sua especialidade, além de outras áreas de formação sob o crivo do Sec.Mun.de Habitação e Regularização Fundiária, ou de quem esteja incumbido da função de COORDENAÇÃO GERAL	EQUIPE TÉCNICA É COMPOSTA POR PROFISSIONAIS DE FORMAÇÕES DIVERSAS (ENGENHEIROS CÍVIS, ARQUITETOS, URBANISTAS E CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA), PARA A CONDUÇÃO DAS MISSÕES DE NATUREZA ALTAMENTE TÉCNICA NA CONDUÇÃO DAS ETAPAS DO PROCESSO
NÚCLEO DE ACOMPANHAMENTO	TITULAR da <u>COORDENAÇÃO GERAL</u> (Secretário de Habitação ou Servidor legalmente Designado), <u>REPRESENTANTES DO PODER PÚBLICO</u> e da <u>SOCIEDADE CIVIL</u> , <u>REPRESENTANTES DAS DEMAIS SECRETARIAS MUNICIPAIS</u> da cidade de Nova Friburgo envolvidas na condução do Projeto, e do <u>CONSELHO GESTOR DO FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL</u> , regulamentado através de dispositivo Legal específico.	RELATORIA FINAL E SÍNTESE DO PLHIS, EXERCENDO A FUNÇÃO DE EXPRESSAR A DIVERSIDADE DE TODOS DOS SETORES SOCIAIS ATUANTES NO MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO ENVOLVIDOS, NO PROJETO DE ELABORAÇÃO DO PLHIS, COM UM PAPEL ESTRATÉGICO DE MONITORAR A ELABORAÇÃO DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS).

O DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL será composto de TEXTOS ANALÍTICOS e DESCRITIVOS, os quais serão elaborados através de uma leitura multidisciplinar da equipe técnica da Prefeitura (COORDENAÇÃO TÉCNICA E ADJUNTA e ESPECIALISTAS/TÉCNICO-PROFISSIONAIS), alguns já designados e orientados através da Portaria PMNF N.º 546/2025, de 24/02/2025 - DOENF N.º 2271 - EDIÇÃO de 24/02/2025, e outros mediante requisição de informações a serem expedidas pelo Secretário Municipal de Habitação. Nessa ETAPA dos trabalhos, a busca da Equipe se direcionará em seus levantamentos às seguintes ações primordiais e principais, quais sejam:



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

ANALISAR A SITUAÇÃO DO MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO de encontro aos aspectos que exercem influência sobre a adequação locacional da ocupação habitacional; QUANTIFICAR E LOCALIZAR A NECESSIDADE HABITACIONAL DO MUNICÍPIO, considerando o DÉFICIT atual de domicílios; CARACTERIZAR A OFERTA DE HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL, considerando os programas, Políticas e Fundos Governamentais, e IDENTIFICAR OS LIMITES E POTENCIALIDADES DO QUADRO INSTITUCIONAL E FINANCEIRO existente no Município de Nova Friburgo.

O OBJETIVO PRINCIPAL do Trabalho será ANALISAR A EVOLUÇÃO URBANA E SÓCIO-ECONÔMICA DO MUNICÍPIO de modo a CARACTERIZAR A SITUAÇÃO ATUAL e DESENVOLVER PROJEÇÕES FUTURAS para o PERFIL SÓCIO-ECONÔMICO da população e conseqüente demanda, tomando por base os OBJETIVOS SECUNDÁRIOS acima descritos (tais objetivos envolvem a CONDUÇÃO/REALIZAÇÃO de Objetivos intermediários os quais fomentarão e facilitarão o alcance do Objetivo Principal).

Importante frisar, destacar e ressaltar que as etapas e fases de condução do PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL da cidade de Nova Friburgo, em fase de Elaboração tem o seu andamento e giro em face da Urgência da Gestão Municipal da população da nossa cidade, considerando que apesar de, e, não obstante o Município já possuir uma LEI MUNICIPAL a qual criou o seu FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (Vide Lei Municipal N.º 3549/2007), o Ente Federativo ainda não possuía até o ano de 2025 uma Lei Municipal regulamentadora das ações e funcionamento de um CONSELHO MUNICIPAL GESTOR DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (CMHIS) e posterior designação dos seus membros.

Assim, considerando a Urgência da Gestão Municipal em dar andamento ao Processo de Elaboração do seu PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL, que é uma prioridade do atual governo, iniciou-se os estudos e trabalhos da parte técnica de sua condução, qual seja ainda no início do Estudo da Etapa da METODOLOGIA (Etapa de Aprovação da PROPOSTA METODOLÓGICA) tanto quanto os estudos iniciais para o levantamento de dados e informações para posterior aprovação do DIAGNÓSTICO HABITACIONAL, ora em andamento.



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

É de fundamental importância em todo esse contexto a **SANÇÃO DA LEI DE REGULAÇÃO DO CONSELHO GESTOR** que se deu através da **Lei Municipal N.º 5087/2025, publicada em 06/05/2025**. Após o ato de Sanção da Lei de Regulação do Conselho Gestor, acima transcrita (**Lei Municipal N.º 5087/2025, publicada em 06/05/2025**) se deu a convocação de **ELEIÇÃO do CONSELHO MUNICIPAL GESTOR DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (CMHIS)**, e posterior designação dos seus membros, ato o qual se deu **FORMAL e LEGALMENTE** (**vide PORTARIA n.º 992 de 29/05/2025, publicada no DOENF N.º 2334 da mesma data**), **DISPOSITIVO LEGAL** o qual acompanhará o presente trabalho na condição de DOCUMENTO ANEXO.

Relembrando as ações conduzidas, no curso do presente Trabalho pela Equipe designada para Levantamento de Dados e Elaboração do PLHIS, constata-se que é importante e conveniente mencionar o seguinte:

ETAPAS DO PLHIS:	AÇÕES CONDUZIDAS PELA ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL:
1. ^a ETAPA: PROPOSTA METODOLÓGICA	Configura a fase inicial, estruturadora das etapas subsequentes (Diagnóstico Habitacional e Estratégias de Ação), com o intuito de nortear os procedimentos a serem adotados em cada uma delas, detalhando as etapas a serem seguidas e desenvolvidas, bem como a METODOLOGIA a ser utilizada para o desenvolvimento dos trabalhos e a descrição das atividades necessárias para o cumprimento dos objetivos referentes a cada fase.
2. ^a ETAPA: DIAGNÓSTICO HABITACIONAL	É a fase que guarda devida correspondência com o <i>retrato da situação atual do setor habitacional no município de Nova Friburgo</i> , e tem por objetivo realizar o levantamento de dados e informações sobre o tema e suas respectivas análises. É composto tanto pela <i>Leitura técnica</i> quanto pela <i>Leitura comunitária</i> , mediante um levantamento das informações fundamentais (disponibilizadas pela Prefeitura Municipal à equipe técnica), tais como: arcabouço legal sobre o setor habitacional (lei que institui a Política Municipal de Habitação, respectivo Fundo Municipal e Conselho Gestor), Plano Diretor Municipal, bases cartográficas, fotografias aéreas, cadastro de famílias e demais estudos realizados sobre o município, levantamentos junto à população de interesse, por meio de entrevistas, além de <i>visitas in Loco</i> (com detalhamento a ser ainda definido) para o reconhecimento aprofundado do município, a fim de identificar as necessidades habitacionais e consequentemente a elaboração do diagnóstico para o Plano Local de Habitação.
3. ^a ETAPA: APROVAÇÃO das PROPOSTAS ESTRATÉGICAS	Dentro do FLUXO DE ELABORAÇÃO DO PLHIS - PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL, serão debatidas, analisadas e aprovadas as PROPOSTAS ESTRATÉGICAS (Espinha Dorsal do PLHIS) que evidenciarão os EVENTOS DE PARTICIPAÇÃO POPULAR (AUDIÊNCIAS PÚBLICAS, SEMINÁRIOS e CONFERÊNCIAS MUNICIPAIS [se necessário ou de conveniência da Administração Pública Municipal]).



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

Na condução desta 2.^a ETAPA dos trabalhos, dentro da Programação do **FLUXO DE ELABORAÇÃO DO PLHIS** executar-se-á o denominado **DIAGNÓSTICO** (ou DIAGNÓSTICO HABITACIONAL), fase que guarda devida correspondência com o retrato da situação atual do setor habitacional no município de Nova Friburgo, e tem por objetivo realizar o levantamento de dados e informações sobre o tema e suas respectivas análises.

É composto tanto pela LEITURA TÉCNICA quanto pela LEITURA COMUNITÁRIA, mediante um levantamento das informações fundamentais (disponibilizadas pela Prefeitura Municipal à equipe técnica), tais como: arcabouço legal sobre o setor habitacional (lei que institui a Política Municipal de Habitação, respectivo Fundo Municipal e Conselho Gestor), Plano Diretor Municipal, bases cartográficas, fotografias aéreas, cadastro de famílias e demais estudos realizados sobre o município, levantamentos junto à população de interesse.

Além do exame, e, do cotejo do arcabouço legal sobre o setor habitacional, e, demais informações acima mencionadas a acima mencionada leitura técnica e a leitura comunitária se dá por meio de **entrevistas**, além de visitas in loco (com detalhamento a ser ainda definido) para o reconhecimento aprofundado do município. No caso do Município de Nova Friburgo essa experiência tem se dado através das denominadas **REUNIÕES SETORIAIS** e/ou **DISTRITAIS** (foram realizadas diversas reuniões nos Distritos da cidade de Nova Friburgo), a fim de identificar as necessidades habitacionais e consequentemente a elaboração do diagnóstico para o Plano Local de Habitação, ato contínuo promover o DEBATE, ANÁLISE, e APROVAÇÃO das PROPOSTAS ESTRATÉGICAS, no processo de PARTICIPAÇÃO POPULAR definirão e redundarão na conclusão do PLHIS - **PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL na forma de INVESTIMENTOS da GESTÃO ADMINISTRATIVA ou PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO DE MÉDIO E LONGO PRAZO**, e serão incluídas nas **PROPOSTAS DE ELABORAÇÃO do PPA (Plano Plurianual de Aplicação), LDO (Lei de Diretrizes Orçamentárias), LOA (Lei Orçamentária Anual)** da Prefeitura Municipal de Nova Friburgo.

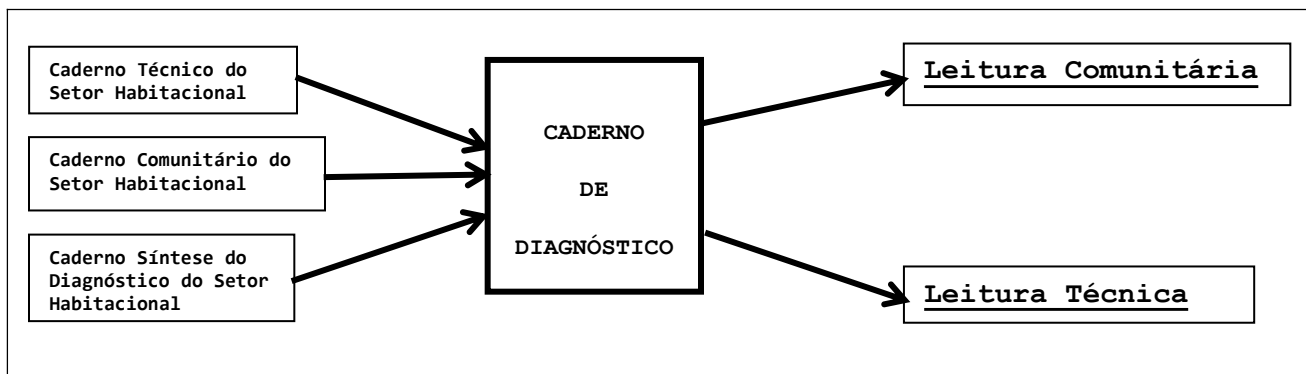


**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) **DIAGNÓSTICO HABITACIONAL**

A condução dessa ETAPA compreenderá o Levantamento dos dados necessários à formulação do DIAGNÓSTICO, de cuja e finalização irá produzir uma análise percuciente, a qual denominaremos de CADERNO DE DIAGNÓSTICO, o qual dividir-se-á em 03 (Três) subdivisões de dados analisados, a saber: Caderno Técnico do Setor Habitacional, Caderno Comunitário do Setor Habitacional, e Caderno Síntese do Diagnóstico do Setor Habitacional, na forma abaixo evidenciada (Informações Levantadas e Resultados apurados) :



LEVANTAMENTO DE INFORMAÇÕES E DADOS PARA FORMULAÇÃO DA " LEITURA COMUNITÁRIA " NO ÂMBITO DOS TRABALHOS DE ELABORAÇÃO DO DIAGNÓSTICO HABITACIONAL DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL.

Uma das principais ações a serem consideradas e avaliadas na elaboração do PLHIS do Município de Nova Friburgo é a da GESTÃO DEMOCRÁTICA com a participação dos diferentes segmentos da sociedade, a qual configura a chamada LEITURA COMUNITÁRIA, e possibilita a realização e a condução do CONTROLE SOCIAL e TRANSPARENCIA NAS DECISÕES E PROCEDIMENTOS.

A construção dessa LEITURA COMUNITÁRIA prioritariamente deve ser uma ATIVIDADE PARTICIPATIVA devendo contar com a colaboração de representantes de todos os setores envolvidos na dinâmica habitacional do município.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

Essa LEITURA COMUNITÁRIA como um Instrumento de elaboração do DIAGNÓSTICO HABITACIONAL, dentro do grande Projeto Final do PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL é exteriorizado através da realização de interação com os elementos formadores da Sociedade Civil, tal qual SETOR PÚBLICO (Secretarias Municipais), SETOR PRIVADO, SETOR TÉCNICOS, ENTIDADES ASSOCIATIVAS (EM ESPECIAL ASSOCIAÇÕES DE MORADORES), e SINDICAIS, sendo as principais formas de participação são: ENTREVISTAS INDIVIDUAIS, OFICINAS TÉCNICAS, REUNIÕES SETORIAIS (e/ou DISTRITAIS), SEMINÁRIOS, CONFERÊNCIAS e AUDIÊNCIAS PÚBLICAS, conforme a previsão constante do cronograma elaborado pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária.

E as OPÇÕES SELECIONADAS pela Administração Municipal, nesse contexto conjuntural, considerando a escassez de recursos financeiros e orçamentários da Municipalidade, no sentido de capturar a LEITURA COMUNITÁRIA foi a realização de REUNIÕES SETORIAIS (na verdade REUNIÕES DISTRITAIS em todos os Distritos do nosso Município), dando oportunidade de manifestação a todos os setores envolvidos e identificados com na problemática habitacional, quais sejam aqueles já mencionados nas linhas acima.

Dessa "LEITURA COMUNITÁRIA", a partir das Reuniões Distritais/Setoriais conduzidas e realizadas, junto aos Setores representativos da sociedade Civil acima mencionados, em termos de levantamento das principais prioridades das Comunidades, tanto quanto das observações coletadas (em especial junto às Associações de Moradores, Movimentos Sociais e mais recentemente junto ao recém criado/empossado Conselho Gestor do FMHIS da cidade de Nova Friburgo), pudemos identificar alguns pontos de relevância a serem mencionados.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

LEITURA COMUNITÁRIA

LEITURA COMUNITÁRIA no âmbito e contexto do DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL do Município de Nova Friburgo:

No propósito de construção de uma **LEITURA COMUNITÁRIA**, no ambiente de **Elaboração do PLHIS (PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL)** da cidade de Nova Friburgo, perseguindo o cumprimento dos princípios da **TRANSPARÊNCIA NAS DECISÕES E PROCEDIMENTOS**, da **PARTICIPAÇÃO POPULAR (ATIVIDADE PARTICIPATIVA)** representantes de todos os setores envolvidos na dinâmica habitacional do município), e do **CONTROLE SOCIAL**, a Equipe de Trabalho da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária da PMNF, sob a Coordenação Geral do seu Signatário, promoveu a interlocução com os **ATORES e PLAYERS da Sociedade Civil (caracterizados pelos Representantes das Associações de Moradores, Movimentos Sociais, Representantes do meio Empresarial ligado à Construção Civil e também dos Membros do CONSELHO GESTOR do FMHIS de Nova Friburgo)**.

Nessa linha e intento de Gestão de preparação da Política Habitacional da cidade foram realizadas **07 (Sete) REUNIÕES DISTRITAIS e Locais** (nas Comunidades e Distritos), além de **03 (Três) AUDIÊNCIAS PÚBLICAS** (nas dependências do PODER LEGISLATIVO LOCAL - PLENÁRIO da CÂMARA Municipal de Nova Friburgo) fomentando a construção do PLHIS baseado em um processo plural, colaborativo, participativo, e transparente, e sobretudo eficiente.

As **REUNIÕES DISTRITAIS e LOCAIS** conduzidas nas Comunidades e Distritos, tanto quanto as **AUDIÊNCIAS PÚBLICAS** estas devidamente conduzidas nas dependências do PODER LEGISLATIVO LOCAL, foram todas precedidas de ampla divulgação pelo Poder Executivo Municipal, através de Publicação conduzida pelo corpo de Jornalistas do Órgão de **COMUNICAÇÃO SOCIAL** da Municipalidade (Subsecretaria de Comunicação Social do Gabinete do Prefeito), ademais publicações conduzidas mediante uso de Mídia Social da Administração Pública Municipal (cujos comprovantes se encontram na condição de **DOCUMENTOS ANEXOS** aos presentes trabalhos).



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) **DIAGNÓSTICO HABITACIONAL**

No sentido de garantir as condições da mais completa **Accountability** e **Transparência** na Gestão Pública todo esse processo e sequência de procedimentos se encontra devida e fartamente documentado (**Registros Fotográficos, Vídeos das Audiências Públicas, Registros das Atas de Reuniões e Listas de Presenças as quais estarão em momento futuro à disposição dos Órgãos de Controle Interno e Externo da Administração Pública Municipal de Nova Friburgo**) garantindo assim o cumprimento do **PRINCÍPIO da PUBLICIDADE** dos atos de Gestão (**capitulado no Art.37 - CAPUT da CRFB/1988**).

À guisa de esclarecimento:

<u>Accountability:</u>	EXPRESSÃO EM INGLÊS VINCULADA À ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA , a qual refere-se à aptidão de RESPONSABILIZAÇÃO e PRESTAÇÃO DE CONTAS , e nos remete à ideia de TRANSPARÊNCIA nos atos, nas metas, nos objetivos, nas entregas de resultados, na definição de responsabilidade e, prestação de contas
<u>Transparência :</u>	PRINCÍPIO ADMINISTRATIVO E CONTÁBIL introduzido na Administração Pública e na Contabilidade Pública com o advento da Lei de Responsabilidade Fiscal, no ano 2000, na verdade um PRECEITO através do qual se impõe à Administração Pública a característica de PUBLICIDADE DOS SEUS ATOS , e de se apresentar com clareza e limpidez na Prestação de Contas de suas Ações, através da utilização (em especial) dos meios de comunicação.

Vale reprimir que as **07 (Sete) REUNIÕES DISTRITAIS** e **LOCAIS** (nas Comunidades e Distritos), conforme uma previsão anteriormente delimitada em um **CRONOGRAMA DE AÇÃO** determinado pela Coordenação Geral dos presentes trabalhos, cumpriram uma **PROGRAMAÇÃO** da forma seguinte:



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) **DIAGNÓSTICO HABITACIONAL**

ROTEIRO E CRONOGRAMA DAS REUNIÕES SETORIAIS PÚBLICAS:		
REUNIÃO:	DATA de REALIZAÇÃO:	LOCAL DA APRESENTAÇÃO:
1.ª REUNIÃO	29/04/2025	SÃO PEDRO DA SERRA
2.ª REUNIÃO	06/05/2025	AMPARO
3.ª REUNIÃO	08/05/2025	RIOGRANDINA
4.ª REUNIÃO	13/05/2025	LUMIAR
5.ª REUNIÃO	22/05/2025	CONSELHEIRO PAULINO
6.ª REUNIÃO	29/05/2025	MURY
7.ª REUNIÃO	05/06/2025	CAMPO DO COELHO
OBJETIVO DA REUNIÃO: APRESENTAÇÃO e DIVULGAÇÃO DO PLHIS		

A realização de REUNIÕES SETORIAIS PÚBLICAS (ou Reuniões Distritais), no ambiente de preparação dos trabalhos de Elaboração do DIAGNÓSTICO HABITACIONAL DE NOVA FRIBURGO, objetivando o alcance de preparação do nosso PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO, traz ao Gestor Municipal uma visão de campo muito especial e particular a respeito do que o cidadão/administrado deseja em termos de prestação de serviços, seja no que compete à construção de uma Política Municipal de Habitação para a cidade, seja no que compete à Prestação de Serviços, a qual efetivamente esse mesmo cidadão deseja ver realizada e conduzida junto à sua coletividade.

E esses encontros, realizados em diferentes locais da cidade de Nova Friburgo, em face da respectiva aproximação do cidadão com um Órgão do Governo Municipal (no caso a SEHARF - Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária), têm o condão de trazer à Gestão Municipal os diversos matizes das necessidades desse mesmo cidadão, mesmo que em uma pequena amostra da população de cada localidade visitada, acerca das verdadeiras necessidades das Comunidades dos Distritos da cidade de Nova Friburgo.

ROTEIRO E CRONOGRAMA DAS REUNIÕES SETORIAIS PÚBLICAS:		
REUNIÃO:	DATA de REALIZAÇÃO:	LOCAL DA APRESENTAÇÃO:
1.ª REUNIÃO	29/04/2025	SÃO PEDRO DA SERRA
2.ª REUNIÃO	06/05/2025	AMPARO
3.ª REUNIÃO	08/05/2025	RIOGRANDINA
4.ª REUNIÃO	13/05/2025	LUMIAR
5.ª REUNIÃO	22/05/2025	CONSELHEIRO PAULINO
6.ª REUNIÃO	29/05/2025	MURY
7.ª REUNIÃO	05/06/2025	CAMPO DO COELHO
OBJETIVO DA REUNIÃO: APRESENTAÇÃO e DIVULGAÇÃO DO PLHIS		



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

Assim, no verdadeiro propósito de construção de uma LEITURA COMUNITÁRIA, no ambiente de Elaboração do PLHIS (PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL), na 1.ª REUNIÃO LOCAL (DISTRITAL/SETORIAL) no DISTRITO DE SÃO PEDRO DA SERRA, na data de 29/04/2025, com a finalidade de Apresentação, Debates e Discussão do PLHIS de Nova Friburgo, junto à Comunidade Local pudemos de forma resumida LEVANTAR, APURAR e RELATAR o seguinte:

1.ª REUNIÃO LOCAL (DISTRITAL/SETORIAL) no DISTRITO DE SÃO PEDRO DA SERRA, na data de 29/04/2025:

Resumo de ASSUNTOS
TRATADOS conforme
ATA e Registro de
Presenças na data
acima:



Ata da reunião em São Pedro da Serra

No dia 29 de abril de 2025, às 18 horas, na Escola Municipal São Pedro da Serra aconteceu a primeira oficina diagnóstica, reunião distrital para a elaboração do Plano Local de Habitação para Interesse Social. Com a presença de quarenta e quatro pessoas, a reunião foi aberta pelo Secretário de Habitação e Regularização Fundiária Rodrigo França, explicando a necessidade do Plano e as atribuições da nova secretaria. Em seguida o Professor Augusto Theodoro apresentou a primeira fase do plano e toda a estrutura metodológica que será a norteadora de todo o trabalho, e em seguida a palavra foi passada para os participantes locais do evento. O primeiro a fazer uso da palavra foi o Sr. Ronaldo alertou para a necessidade de melhoria local da infraestrutura e regularização fundiária, acreditando que a questão habitacional não seria a principal prioridade do distrito. Em seguida a representante do Vale dos Alecrins, Magali, confirmou a necessidade da regularização da área, que luta a muitos anos para conseguir essa regularização em seguida a dona Tereza questionou se as áreas que hoje são ligadas ao INCRA poderão ser registradas em cartório, prontamente respondida pelo secretário que após a regularização poderão sim ser registrada, reforçando que a legalização não é isolada por residência e sim por Núcleo Consolidado e que a Secretaria está elaborando uma cartilha para a regularização fundiária. Em seguida o Sr. Matias levantou a questão do roseiral, onde ele deseja a regularização e os demais moradores não querem. Em seguida o Sr. Sergio levantou que com o plano o distrito vai receber mais moradores e com isso o distrito vai sofrer com a infraestrutura que já é precária como mobilidade, estradas estreitas, falta de água e rede de esgoto. Em seguida a Laila, levantou a necessidade de mudança da lei de uso do solo, visto que há a restrição enorme para o avanço habitacional. Durante a Reunião a Subsecretária de Regularização prestou importantes esclarecimento aos presentes sobre os processos legais para a regularização fundiária e no final o Secretário de Habitação e Regularização agradeceu a presença de todos e apresentou as propostas já em andamento na nova secretaria e se colocou a disposição de todos para receber e acompanhar todos os processos ligados ao tema e deu a reunião como encerrada.

OBSERVAÇÃO IMPORTANTE: A ATA da Reunião acima mencionada, Registro das presenças, Registros Fotográficos/Videos, acompanham o presente trabalho na condição de DOCUMENTOS ANEXOS.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

A LEITURA COMUNITÁRIA, no ambiente de Elaboração do PLHIS (PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL), advinda da 2.ª REUNIÃO LOCAL (DISTRITAL/SETORIAL) no DISTRITO DE AMPARO, na data de 06/05/2025, nos proporcionou conhecer um pouco da Comunidade Local na forma seguinte:

2.ª REUNIÃO LOCAL (DISTRITAL/SETORIAL) no DISTRITO DE AMPARO, na data de 06/05/2025:

Resumo de ASSUNTOS
TRATADOS conforme
ATA e Registro de
Presenças na data
acima:



Ata da reunião popular de Amparo

No dia 06 de maio de 2025, às 18 horas, na Escola Municipal Hermenegildo Gripp, no Distrito de Amparo foi realizada a segunda oficina de diagnóstico, reunião distrital para a elaboração do Plano Local de Habitação para Interesse Social. Com a presença de quatorze pessoas, a reunião foi aberta pelo Secretário de Habitação e Regularização Fundiária Rodrigo França, explicando a necessidade do Plano e as atribuições da nova secretaria. Em seguida o Professor Augusto Theodoro – apresentou a primeira fase do plano e toda a estrutura metodológica que será a norteadora de todo o trabalho e em seguida a palavra foi passada para os participantes locais do evento. O primeiro integrante a se manifestar foi Adriano Machado, da Defesa Civil, que apresentou sua visão sobre o problema habitacional do Distrito, relatando que o Distrito não tem tanta demanda por novas construções, mas existem diversos locais onde o crescimento aconteceu de forma irregular e carece de regularização. Levantou também a questão da Aldeia da Criança Alegre, que foi ocupada em 2011 como abrigo a desabrigados e se tornou um problema social no momento que precisa ser resolvido e localizado num terreno já dotado de infraestrutura, o fato foi reforçado pelo Sr. Fabrício Latini, representando a Imobiliária Latini, que reforçou o problema e alertou para o aumento da criminalidade no bairro por conta desta ocupação precária, também reforçou o problema o Sr. José Luiz, administrador do Bairro alertando para as condições sub-humanas de convivência no local, que prejudica inclusive o funcionamento de uma Creche Municipal do local que “fica refém” da precariedade social do local. A Assistência referenciou algumas localidades com necessidade de regularização fundiária como o Jardim do Edem, Parada Folly, Canarinho, Morro dos Maia, Toledo, e Recanto das Pedreiras. Também apresentaram outras que consideram como área de risco. Parada Folly e Morro da Jararaca. Foi levantada a necessidade do reestudo do zoneamento urbano, visto a localidade ser dotado de muitas áreas que estão impossibilitadas para construção por terem sido consideradas na última alteração do Plano como Zepam, e não concordam com a classificação visto a área não ser coberta por nenhuma vegetação densa, apenas pastagens e muitas vezes são margeadas por todos os lados por áreas construídas. Foi unânime também a opinião de que o Distrito representa uma das poucas áreas do município com potencial para expansão habitacional. Durante a Reunião a Subsecretária de Regularização prestou importantes esclarecimentos aos presentes sobre os processos legais para a regularização fundiária e no final o Secretário de Habitação e Regularização agradeceu a presença de todos e apresentou as propostas já em andamento na nova secretaria e se colocou a disposição de todos para receber e acompanhar todos os processos ligados ao tema

OBSERVAÇÃO IMPORTANTE: A ATA da Reunião acima mencionada, Registro das presenças, Registros Fotográficos/Vídeos, acompanham o presente trabalho na condição de DOCUMENTOS ANEXOS.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

Em prosseguimento, dentro do espectro de condução dos trabalhos de Elaboração do do **DIAGNÓSTICO HABITACIONAL DE NOVA FRIBURGO**, objetivando o alcance de preparação do nosso PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO, foi realizada a **3.^a REUNIÃO LOCAL (DISTRITAL/SETORIAL) no DISTRITO DE RIOGRANDINA, na data de 08/05/2025**, que nos proporcionou conhecer um pouco da Comunidade Local na forma seguinte:

3.^a REUNIÃO LOCAL (DISTRITAL/SETORIAL) no DISTRITO DE RIOGRANDINA, na data de 08/05/2025:

Resumo de ASSUNTOS
TRATADOS conforme
ATA e Registro de
Presenças na data
acima:



Ata da reunião popular em Riograndina

No dia 08 de maio de 2025, às 18horas, no Colégio Rio Grande aconteceu a terceira oficina diagnóstica, reunião distrital para a elaboração do Plano Local de Habitação para Interesse Social. Com a presença de dez participantes representando entidades do distrito. A reunião foi aberta pelo Secretário de Habitação e Regularização Fundiária Rodrigo França, explicando a necessidade do Plano e as atribuições da nova secretaria. Em seguida o Professor Augusto Theodoro – apresentou a primeira fase do plano e toda a estrutura metodológica que será a norteadora de todo o trabalho e em seguida a palavra foi passada para os participantes locais do evento. O primeiro a iniciar um relato sobre a situação habitacional de Riograndina foi o Sr. Ricardo, pontuando que o bairro sofreu em duas catástrofes consecutivas 2007 e 2011 e muitas famílias não foram ainda atendidas e continuam morando em áreas de risco o Sr. Camilo levantou a necessidade de fiscalização para que as pessoas beneficiadas não comercializem o imóvel e voltem para suas antigas casas inseguras. O Sr. Camilo levantou ainda a possibilidade de incentivar na fase de propostas a construção com tecnologias mais vantajosas do ponto de vista de custo benefício do recurso público. Foi levantado pelo Sr. Bruno, a necessidade de que os conjuntos habitacionais propostos tenham um padrão pré-definido para que as construções não sejam alteradas após a entrega, descaracterizando todo o conceito do projeto. Outra sugestão foi de que, caso o beneficiado de uma residência tenha um terreno em área de risco venha entregar a titularidade de seu terreno, em área de risco, para o município. Impedindo a sua volta ou comercialização deste imóvel inadequado. Em relação a infraestrutura urbana, foi relatada pela Sr. Roseli, a carência de espaços de usos coletivos para utilização da população, quadras, praças. Questionou também sobre a disponibilidade de áreas em Riograndina para uso de expansão habitacional, o Sr. Camilo relatou ainda que é fundamental a definição de pré-requisitos para o atendimentos das famílias da forma mais justa possível e que seria interessante uma lei de benefício fiscal para redução do IPTU nos primeiros anos do recebimento do imóvel. O Sr. Ricardo Preto questionou sobre que será o responsável pela indicação dos beneficiados dos programas propostos e logo foi respondido que a princípio, quem define a prioridade é o setor de assistência social. Durante a Reunião a Subsecretária de Regularização prestou importantes esclarecimento aos presentes sobre os processos legais para a regularização fundiária e no final o Secretário de Habitação e Regularização agradeceu a presença de todos e apresentou as propostas já em andamento na nova secretaria e se colocou a disposição de todos para receber e acompanhar todos os processos ligados ao tema e deu a reunião como encerrada.

OBSERVAÇÃO IMPORTANTE: A ATA da Reunião acima mencionada, Registro das presenças, Registros Fotográficos/Videos, acompanham o presente trabalho na condição de DOCUMENTOS ANEXOS.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

A **4.ª REUNIÃO LOCAL (DISTRITAL/SETORIAL) no DISTRITO DE LUMIAR, na data de 13/05/2025**, proporcionou uma **LEITURA COMUNITÁRIA**, no ambiente de Elaboração do PLHIS (PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL), tangenciando as necessidades e expectativas locais da forma seguinte:

4.ª REUNIÃO LOCAL (DISTRITAL/SETORIAL) no DISTRITO DE LUMIAR, na data de 13/05/2025:

Resumo de ASSUNTOS
TRATADOS conforme
ATA e Registro de
Presenças na data
acima:



Ata da reunião popular de Lumiar

No dia 11 de maio de 2025, às 18 horas, na Escola Municipal Acyr Spitz, em Lumiar foi realizada a quarta oficina diagnóstica, reunião distrital para a elaboração do Plano Local de Habitação para Interesse Social. Com a presença de quarenta e uma pessoas, a reunião foi aberta pelo Secretário de Habitação e Regularização Fundiária Rodrigo França, explicando a necessidade do Plano e as atribuições da nova secretaria. Em seguida o Professor Augusto Theodoro – apresentou a primeira fase do plano e toda a estrutura metodológica que será a norteadora de todo o trabalho e em seguida a palavra foi passada para os participantes locais do evento. O primeiro a fazer uso da palavra foi o Sr. Luiz Fernando levantou o fato do distrito ter muitas áreas com a necessidade de regularização fundiária, onde os moradores possuem apenas a posse da terra e com isso não tem acesso ao crédito imobiliário para a melhoria de suas residências. Em seguida o Sr. Sérgio Dutra Marçal, Presidente da Associação dos Moradores fez um breve relato das ações passadas de tentativas sem sucesso de regularização de áreas no Distrito, entregando inclusive um documento citando áreas e diversas pessoas que entraram com processos carentes de regularização que estão parados. Alguns há cinco anos. Em seguida o Sr. Jonas relatou o fato do Sítio Vista Alegre, que já fez todas as necessidades para regularização, e o processo está parado. O Sr. Marcelo relatou o fato de ausência de CRAS no distrito, o que seria um dos requisitos necessários para o recebimento de conjuntos habitacionais. Foi levantada também a dificuldade de regularização por conta d reserva marginal, que deveria ser melhor analisada pela Secretaria de Meio Ambiente e isso não vem acontecendo. O Sr. Jonas elogiou a postura da Secretaria em vir até a população, invertendo a lógica natural que é a população buscar a prefeitura e encontrar dificuldades mostrando sua preocupação com o crescimento desordenado do local, visto que pela dificuldade de regularizar, as pessoas constroem a revelia, o que representa uma perda de arrecadação e com isso a falta de infraestrutura do local onde a maioria das ruas não são pavimentadas, não entendendo como uma região tão importante não receba a devida atenção da prefeitura. A Sr. Claudia Quintela relatou os problemas que sofre por conta da falta de drenagem em sua rua e com isso já sofreu inúmeros alagamentos em sua residência inclusive relatando que o próprio prefeito já demonstrou com ela o fato da arrecadação de IPTU com o distrito ser muito baixa e o distrito apresenta também dificuldades na coleta de lixo. Durante a Reunião a Subsecretária de Regularização prestou importantes esclarecimento aos presentes sobre os processos legais para a regularização fundiária e no final o Secretário de Habitação e Regularização agradeceu a presença de todos e apresentou as propostas já em andamento na nova secretaria e se colocou a disposição de todos para receber e acompanhar todos os processos ligados ao tema e deu a reunião como encerrada.

OBSERVAÇÃO IMPORTANTE: A ATA da Reunião acima mencionada, Registro das presenças, Registros Fotográficos/Vídeos, acompanham o presente trabalho na condição de DOCUMENTOS ANEXOS.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

A captura do pensamento do morador e cidadão de Nova Friburgo é muito importante no processo de Construção e Elaboração do PLHIS (PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL). Dentro dessa expectativa, na 5.^a REUNIÃO LOCAL (DISTRITAL/SETORIAL) no DISTRITO DE CONSELHEIRO PAULINO, na data de 22/05/2025, tangenciando as necessidades e expectativas locais, foi possível observar o seguinte:

5.^a REUNIÃO LOCAL (DISTRITAL/SETORIAL) no DISTRITO DE CONSELHEIRO PAULINO, na data de 22/05/2025:

<p>Resumo de ASSUNTOS TRATADOS conforme ATA e Registro de Presenças na data acima: =></p>	<p>ATA DA REUNIÃO POPULAR DE CONSELHEIRO PAULINO</p> <p>No dia 22 de maio de 2025, às 18 horas, na Escola Décio Monteiro Soares, em Conselheiro Paulino, foi realizada a quinta oficina diagnóstica, reunião distrital para a elaboração do Plano Local de Habitação para Interesse Social. Com a presença de catorze pessoas, a reunião foi aberta pelo Secretário de Habitação e Regularização Fundiária Rodrigo França, explicando a necessidade do Plano e as atribuições da nova secretaria. Em seguida o Professor Augusto Theodoro – apresentou a primeira fase do plano e toda a estrutura metodológica que será a norteadora de todo o trabalho e em seguida a palavra foi passada para os participantes locais do evento. O primeiro a fazer uso da palavra foi a senhora que levantou a questão do Terra Nova, que necessita da regularização, visto que as pessoas ainda não possuem a posse dos apartamentos e também da necessidade de organizar construções de garagens e estabelecimentos comerciais que foram construídos de forma irregular. Em seguida o Sr. Leandro, da Associação de Moradores do Terra Nova levantou a necessidade de melhoria da infraestrutura do conjunto residencial como escola, Posto de Saúde, creche e Cras. Indagado sobre segurança pública, revelou que o bairro está muito bem atendido por policiamento e ações diárias da Polícia Militar, o que dá uma sensação de segurança muito grande no bairro. Levantou a necessidade de melhor atendimento de transporte público, visto que o Bairro é atendido por poucos horários. Em seguida o Sr. Juliard relatou a carência do Bairro Parque das Flores, que não possui posto de saúde e escola e carece de melhoria no transporte público. Antes do início da reunião, o Sr. [19:46, 22/05/2025] +55 22 99217-0898: 1- Tópicos, Revisar IPTU, gestão Rogério Cabral fez um recadastramento aumentando área construída de imóveis mais, na granja mimosa para aumentar receita do município e onerando a população e depois na Gestão Renato Bravo foi dado aumento de 30% no IPTU no período pré COVID e a inadimplência só tende a aumentar, pois muitas famílias empobreceram de lá para cá. Pedimos baixar um decreto com período de anistia, e valores populares para o pagamento. E com parcelamento fixo após acordo. Antes do início oficial da reunião, o Sr Sérgio Andrade apresentou diversas sugestões e durante a reunião informou que iria passar por escrito, para que fossem acrescentadas na ata. As sugestões foram: MOBILIDADE URBANA e INFRAESTRUTURA - Rua Thuller Conselheiro Paulino. Eliminar canteiro central, e deixar um tentou estreito deixando 3 vias do lado do Tio dongo que passa a ter 3 faixas sendo 1 para clientes carga ou descarga atendendo o comércio local. Eliminar postes do canteiro central. E todos os estreitamentos de pista na via. 2- Benjamim Constant no trecho do acesso a califórnia até o bar do Tauru. Liberar a via para quem vem de conselheiro pela via de cima da Benjamim constam. Revisar sinalização viária. 3- Revitalização Na rua Thuller pintar faixa de pedestres e colocar faixa de pedestres elevada como as do centro. 4- Colocar iluminação e concessionárias nas laterais da pista em um dos lados com menor impacto. 5- No centro da cidade, na Rua Galeano das Neves e em outros postos da cidade ver intervenções, quanto a carga e descarga. Exemplo atrás do Hortifruti, estreitar calçada, para liberar o trânsito na avenida. 6- No trecho da ponte branca, estreitar calçada, para entre 1,5m à 2m criar uma alça de acesso para a ponte branca do lado do colégio, Espaço Livre.trinta metros antes e trinta metros depois.7- Articular com a Câmara Municipal, projeto de Lei, estudo de redução do IPTU, motivo, menor carga de impostos igual a maior recolhimento, pois todos querem estar regulares. E avançar para bairros onde não contribuem. Pois quem paga é penalizado. A idéia é promover justiça social e sustentabilidade econômica dos cidadãos de todas as classes sociais. Durante a Reunião a Subsecretária de Regularização prestou importantes esclarecimento aos presentes sobre os processos legais para a regularização fundiária e no final o Secretário de Habitação e Regularização agradeceu a presença de todos e apresentou as propostas já em andamento na nova secretaria e se colocou a disposição de todos para receber e acompanhar todos os processos ligados ao tema e deu a reunião como encerrada.</p>
<p>OBSERVAÇÃO IMPORTANTE: A ATA da Reunião acima mencionada, Registro das presenças, Registros Fotográficos/Vídeos, acompanham o presente trabalho na condição de DOCUMENTOS ANEXOS.</p>	



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

Ainda dentro do propósito e metas de construção de uma **LEITURA COMUNITÁRIA**, no ambiente de Elaboração do PLHIS (PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL) da cidade de Nova Friburgo, foi realizada a **6.ª REUNIÃO LOCAL (DISTRITAL/SETORIAL) no DISTRITO DE MURY, na data de 29/05/2025**, a qual proporcionou ao Gestor apreciar as seguintes expectativas e anseios da população local, a saber:

6.ª REUNIÃO LOCAL (DISTRITAL/SETORIAL) no DISTRITO DE MURY, na data de 29/05/2025:

Resumo de ASSUNTOS
TRATADOS conforme
ATA e Registro de
Presenças na data
acima:



Ata da reunião popular de Mury

No dia 28 de maio de 2025, às 18 horas, na Escola Municipal Maximillian Falk, em Mury, foi realizada a sexta oficina diagnóstica, reunião distrital para a elaboração do Plano Local de Habitação para Interesse Social. Com a presença de 15 (quinze) pessoas, a reunião foi aberta pelo Secretário de Habitação e Regularização Fundiária Rodrigo França explicando a necessidade do Plano e as atribuições da nova secretaria. Em seguida o Professor Augusto Theodoro – apresentou a primeira fase do plano e toda a estrutura metodológica que será a norteadora de todo o trabalho e em seguida a palavra foi passada para os participantes locais do evento. O Primeiro a fazer uso da palavra foi o Sr. George citou, segundo ele, um dos grandes problemas do município, que são os terrenos pertencentes a jurisdição do Incra que hoje estão sendo utilizados para fins de habitação e estas habitações não contribuem com o IPTU e com isso o município não dispõe de recursos para os serviços básicos. Em seguida Jordano Sansoni questionou o número de construções às margens do rio e o descarte de rede de esgoto e lixo diretamente no rio. Levantando a necessidade de maior fiscalização e ações dentro do plano para a retirada destas construções irregulares. Em relação à regularização, o Sr. Roberto levanta a questão de muitos imóveis irregulares não pagarem imposto e que o município deveria tributar essas residências independentes de estar regularizadas ou não. A senhora Natalie relatou que o imposto pago não pode ser direcionado apenas para ações sociais e sim ser direcionadas para melhorias locais e o bairro carece de muitas melhorias. A Sr. Themis declarou que o município tem que deixar de ser vista como um corredor de chegada, apenas como passagem e sim como um bairro que tem características próprias e precisa ser resgatado. Quem mora em Mury tem orgulho de morar no local. Finda as falas os presentes entraram em consenso sobre as principais necessidade do bairro: Mais atenção coma preservação do rio, melhora da coleta de lixo, melhoria da iluminação pública, necessidade de áreas de lazer, praça, parque ecológico, melhoria da pavimentação da ruas. Finalizando, o Sr. Jordano registrou que tem sido bem atendido pela secretaria de obras e serviço público, sempre que leva alguma demanda. Durante a Reunião a Subsecretária de Regularização prestou importantes esclarecimento aos presentes sobre os processos legais para a regularização fundiária e no final o Secretário de Habitação e Regularização agradeceu a presença de todos e apresentou as propostas já em andamento na nova secretaria e se colocou a disposição de todos para receber e acompanhar todos os processos ligados ao tema e deu a reunião como encerrada.

OBSERVAÇÃO IMPORTANTE: A ATA da Reunião acima mencionada, Registro das presenças, Registros Fotográficos/Vídeos, acompanham o presente trabalho na condição de DOCUMENTOS ANEXOS.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

Por derradeiro, dentro do conjunto de visitas realizadas às Comunidades por parte do Corpo funcional da SEHARF - , foi intentada a realização da **7.ª REUNIÃO LOCAL (DISTRITAL/SETORIAL) no DISTRITO DE CAMPO DO COELHO, na data de 05/06/2025, A QUAL NÃO LOGROU ÊXITO DE REALIZAÇÃO** por não comparecimento das lideranças locais, e membros da comunidade local.

7.ª REUNIÃO LOCAL (DISTRITAL/SETORIAL) no DISTRITO DE CAMPO DO COELHO, na data de 05/06/2025:

Resumo de ASSUNTOS
TRATADOS conforme

ATA e Registro de
Presenças na data
acima:



Ata da reunião popular de Campo do Coelho

No dia 05 de junho de 2025, às 18horas, no Colégio Municipal Herminia Condack aconteceria a última oficina diagnóstica, reunião distrital para a discussão localizada do Distrito de Campo do Coelho para a elaboração do Plano Local de Habitação para Interesse. Infelizmente, toda a estrutura foi montada, mas, apesar da ampla divulgação, não houve nenhum comparecimento para a realização do encontro.

OBSERVAÇÃO IMPORTANTE: A ATA da Reunião acima mencionada, Registro das presenças, Registros Fotográficos/Vídeos, acompanham o presente trabalho na condição de DOCUMENTOS ANEXOS.

É de se notar que não obstante o direcionamento das Reuniões Locais/Setoriais, por parte da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, se dirigirem ao levantamento de SUGESTÕES/OPINIÕES/NECESSIDADES das coletividades no entorno da formulação da Política Municipal de Habitação, esses momentos em que a Administração Pública se apresentava à Comunidade servia para colher outras demandas além daquelas relacionadas à Execução de uma Política habitacional, mas também para coletar outros anseios da comunidade (**Melhoria da Infraestrutura atualmente precária, Regularização Fundiária de algumas áreas, Regularização de Registros Notariais de Imóveis, Registros de Propriedades junto ao INCRA, Restrições ao avanço habitacional pela Lei de Uso de solo, Invasões de Imóveis, Reestudo do Zoneamento Urbano, Carência de Espaços Sociais e de Uso Coletivo, Iluminação e Sinalização Viária, Serviços de Drenagem e Saneamento Básico, Segurança Pública, etc.**), sem contar a heterogeneidade das necessidades da população no ambiente da pluralidade de Distritos da cidade de Nova Friburgo é de se notar que todas as reivindicações guardam extrema SINTONIA com temática habitacional e de morar bem em todas essas localidades.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

Uma outra AÇÃO posta em prática pela Gestão, no propósito precípuo de construção de uma LEITURA COMUNITÁRIA, no ambiente de Elaboração do PLHIS (PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL) da cidade de Nova Friburgo foi a realização de AUDIÊNCIAS PÚBLICAS, nas dependências do PODER LEGISLATIVO LOCAL - PLENÁRIO da CÂMARA Municipal de Nova Friburgo.

O Poder Legislativo exerce uma fundamental e crucial importância na confecção e elaboração do PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS), pois é responsável por aprovar leis e normas que regem a política habitacional do município.

Desempenha também um papel participativo (Fiscalização e Representação Popular), além de fiscalizar e representar a população. O PLHIS, por sua vez, é um instrumento de planejamento que visa garantir o direito à moradia digna para famílias de baixa renda, estabelecendo diretrizes, metas e ações para atender às demandas habitacionais.

É de oportunidade e conveniência **REPRISAR** e **EVIDENCIAR** a realização de **03 (Três) AUDIÊNCIAS PÚBLICAS**, ocorridas nas dependências da Câmara Municipal de Nova Friburgo, conforme a previsão anteriormente delimitada no CRONOGRAMA DE AÇÃO determinado pela Coordenação Geral dos trabalhos, as quais cumpriram a sua PROGRAMAÇÃO na forma seguinte:

ROTEIRO E CRONOGRAMA DAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS:		
AUDIÊNCIA PÚBLICA:	DATA de REALIZAÇÃO:	OBJETIVO DA APRESENTAÇÃO:
1.ª AUDIÊNCIA PÚBLICA	02/04/2025	Apresentação e Discussão da METODOLOGIA ou PROPOSTA METODOLÓGICA
2.ª AUDIÊNCIA PÚBLICA	25/06/2025	Apresentação e Discussão da PROPOSTA DE DIAGNÓSTICO HABITACIONAL
3.ª AUDIÊNCIA PÚBLICA	06/08/2025	Apresentação, Debates e Discussão das ESTRATÉGIAS DE AÇÃO



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

Assim, no propósito de construção da LEITURA COMUNITÁRIA, no ambiente de Elaboração do PLHIS (PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL), na 1.ª AUDIÊNCIA PÚBLICA, na data de 02/04/2025, com a finalidade de Apresentação, Debates e Discussão do PLHIS de Nova Friburgo, junto à Comunidade Local pudemos de forma resumida LEVANTAR, APURAR e RELATAR o seguinte:

1.ª AUDIÊNCIA PÚBLICA, realizada nas dependências do PODER LEGISLATIVO LOCAL - PLENÁRIO da CÂMARA Municipal de Nova Friburgo na data de 02/04/2025:

<p>Resumo de ASSUNTOS TRATADOS conforme ATA e Registro de Presenças na data acima:</p>	<p>ATA DA PRIMEIRA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL</p> <p><i>A primeira audiência do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Nova Friburgo, foi realizada no dia 02 de abril de 2025, após ampla divulgação e com a presença de cinquenta e duas pessoas, representando dezenas de entidades. A reunião, foi presidida pelo Secretário de Habitação e Regularização Fundiária, Rodrigo França, teve início com a formação da Mesa Diretora. Após breve apresentação da necessidade legal da confecção do Plano e da limitação do município em receber verba federal do Fundo de Habitação do Governo federal pela ausência do plano, reforçou que os esforços pela confecção deste plano que se arrastaram sem sucesso deste 2007 e a ausência do Conselho Gestor do Fundo, e inclusive ausência de conta bancária para o FUNDO NACIONAL DE HABITAÇÃO para Interesse Social, procedimentos de legalização do setor, alteração necessária para a constituição do CONSELHO GESTOR DO FUNDO e a ABERTURA DA CONTA PARA O FUNDO MUNICIPAL, da importância do planejamento na administração pública e apresentação das fases que compõem a elaboração do plano de habitação, da obrigatoriedade de uma proposta metodológica para a confecção do plano, detalhando cada fase do plano, as ações em cada fase e como será a participação popular. Ressaltando o fato de que será um plano elaborado a baixo custo, com os recursos humanos das secretarias afim; a estrutura organizacional do plano e em seguida a explanação básica sobre cada fase e as ações e objetivos de cada etapa. Foi apresentada como será a participação popular, como que serão as 3 audiências públicas e outras 8 reuniões populares, uma em cada distrito do município; Em seguida foi aberta a tribuna para as manifestações populares e foi Ressaltada a importância da REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA como caminho para amenizar o problema da Habitação. Ressaltou a importância da melhoria da infraestrutura das áreas com, postos de saúde, creches, pontos de ÔNIBUS cobertos, e se colocou a disposição para a busca de recursos para a futura execução de projetos. O servidor Pedro Lima da Secretaria de Meio Ambiente reforçou a importância da cooperação de diversas secretarias na realização do Plano e ressaltou a importância da atualização de dados em conformidade com o recente Censo do IBGE, inclusive com a setorização por bairros para que o estudo seja o mais detalhado possível. Finalizando a reunião, o Secretário Rodrigo França fez os esclarecimentos finais, agradeceu a participação de todos, se colocou a disposição de todos para a ouvi-los na busca de sugestões para a solução dos problemas habitacionais do município e descreveu a forma de trabalho da equipe e sobre o andamento de outras questões da secretaria e adiantou algumas propostas de trabalho em andamento. Feito isso encerrou a reunião.</i></p>
<p>OBSERVAÇÃO IMPORTANTE: A ATA da Reunião acima mencionada, Registro das presenças, Registros Fotográficos/Vídeos, acompanham o presente trabalho na condição de DOCUMENTOS ANEXOS.</p>	



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

No tocante à formação da LEITURA COMUNITÁRIA, o Grupo de Trabalho, no ambiente de Elaboração do PLHIS (PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL), pode na condução da 2.ª AUDIÊNCIA PÚBLICA, realizada na data de 25/06/2025, observar e debater acerca a Política Municipal de Habitação, na forma seguinte:

2.ª AUDIÊNCIA PÚBLICA, realizada nas dependências do PODER LEGISLATIVO LOCAL - PLENÁRIO da CÂMARA Municipal de Nova Friburgo na data de 25/06/2025:

Resumo de ASSUNTOS
TRATADOS conforme
ATA e Registro de
Presenças na data
acima:



A Segunda Audiência do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Nova Friburgo, foi realizada no dia 02 de abril de 2025, após ampla divulgação, nas dependências do Poder Legislativo Municipal, teve como FOCO PRINCIPAL a apresentação das medidas relacionadas à preparação do DIAGNÓSTICO HABITACIONAL da nossa cidade, de modo a guardar a devida correspondência com o retrato da situação atual do setor habitacional no município de Nova Friburgo, e tem por objetivo realizar o levantamento de dados e informações sobre o tema e suas respectivas análises. É composto tanto pela leitura técnica quanto pela leitura comunitária, mediante um levantamento das informações fundamentais (disponibilizadas pela Prefeitura Municipal à equipe técnica), tais como: arcabouço legal sobre o setor habitacional (lei que institui a Política Municipal de Habitação, respectivo Fundo Municipal e Conselho Gestor), Plano Diretor Municipal, bases cartográficas, fotografias aéreas, cadastro de famílias e demais estudos realizados sobre o município, levantamentos junto à população de interesse, por meio de entrevistas, além de visitas in loco (com detalhamento a ser ainda definido) para o reconhecimento aprofundado do município, de modo a identificar as necessidades habitacionais para a formulação diagnóstico situacional da habitação em nossa cidade.

OBSERVAÇÃO IMPORTANTE: A ATA da Reunião acima mencionada, Registro das presenças, Registros Fotográficos/Vídeos, acompanham o presente trabalho na condição de DOCUMENTOS ANEXOS.

A LEITURA COMUNITÁRIA, no ambiente de Elaboração do PLHIS (PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL), advinda da 3.ª AUDIÊNCIA PÚBLICA, na data de 06/08/2025, nos proporcionou debater acerca da Política Municipal de Habitação, na forma seguinte:



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

3.ª AUDIÊNCIA PÚBLICA, realizada nas dependências do PODER LEGISLATIVO LOCAL - PLENÁRIO da CÂMARA Municipal de Nova Friburgo na data de 06/08/2025:

Resumo de ASSUNTOS
TRATADOS conforme
ATA e Registro de
Presenças na data
acima:



A Terceira audiência do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Nova Friburgo, que conduzida e realizada no dia 06 de Agosto de 2025, após ampla divulgação teve como FOCO PRINCIPAL a apresentação, dentro do do FLUXO DE ELABORAÇÃO DO PLHIS - PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL a proposição das denominadas ESTRATÉGIAS DE AÇÃO, as quais serão debatidas, analisadas e aprovadas na forma de PROPOSTAS ESTRATÉGICAS (Espinha Dorsal do PLHIS), evidenciando um resumo dos EVENTOS DE PARTICIPAÇÃO POPULAR (AUDIÊNCIAS PÚBLICAS, SEMINÁRIOS e CONFERÊNCIAS MUNICIPAIS [se necessário ou de conveniência da Administração Pública Municipal], da LEITURA COMUNITÁRIA e LEITURA TÉCNICA do DIAGNÓSTICO HABITACIONAL da cidade de Nova Friburgo, identificando assim as as necessidades habitacionais para a formulação do diagnóstico situacional da habitação em nossa cidade para a conclusão e formulação final do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Nova Friburgo, e consequente envio de um PROJETO DE LEI DE REGULAMENTAÇÃO do PLHIS da cidade, em momento posterior e futuro de acordo com CRONOGRAMA ajustado pela SEHARF, Grupo de Coordenação dos Trabalhos, CONSELHO GESTOR DO PLHIS e Poder Executivo Municipal.

OBSERVAÇÃO IMPORTANTE: A ATA da Reunião acima mencionada, Registro das presenças, Registros Fotográficos/Vídeos, acompanham o presente trabalho na condição de DOCUMENTOS ANEXOS.

A **LEITURA COMUNITÁRIA** por óbvio, no cenário de Elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) da cidade de Nova Friburgo, se coloca como uma **ETAPA FUNDAMENTAL** para a construção de um plano que atenda às necessidades da população local, de modo a pautar alguns fatores essenciais e fundamentais, quais sejam, **REPRESENTATIVIDADE** (fator que reflete as necessidades e realidades da população local, levando em conta suas particularidades e diversidades), **VIABILIDADE ADMINISTRATIVA** (fator de observância onde propostas apresentadas sejam as mais adequadas às condições locais, e, que possam ser implementadas com sucesso), **LEGITIMIDADE** (parâmetro através do qual a atual gestão procurou pautar numa conjuntura participativa, procedente e razoável que a população se sentisse parte do processo de construção do plano, e, demonstrasse o seu apoio) e, sobretudo, **SUSTENTABILIDADE** (capacidade e característica de de promoção do desenvolvimento urbano e social de forma equilibrada e sobretudo duradoura).



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

Nessa esteira de entendimento a SINTESE da nossa LEITURA COMUNITÁRIA, através das AUDIÊNCIAS PÚBLICAS realizadas, e das REUNIÕES SETORIAIS/DISTRITAIS conduzidas nos Distritos e Comunidades, sinaliza de uma forma irrepreensível a apreensão das Comunidades, através das impressões colhidas das Associações de Moradores, Lideranças Comunitárias, Reuniões com o Legislativo e com os Membros do Conselho Gestor do FMHIS, em relação aos seguintes Tópicos de Referência a mencionar, quais sejam PRIORITARIAMENTE os seguintes:

A) MELHORIAS NA INFRAESTRUTURA (saneamento, melhorias no sistema de abastecimento de água e esgoto, investimentos em tratamento e distribuição de água, entre os principais);

B) SERVIÇOS PÚBLICOS (transporte, com ênfase em redução da tarifa de ônibus, melhoria da qualidade do transporte público, ampliação da frota e a renovação dos veículos, além da melhoria das condições das estradas e vias vicinais são pautas importantes, segurança, aumento do policiamento e investimentos em segurança pública, incluindo câmeras de monitoramento, e reforço na iluminação pública, são reivindicações recorrentes, além de Saúde, com Melhorias na infraestrutura de atendimento nas unidades de saúde, garantia de acesso a medicamentos e profissionais; Educação, com Melhorias nas escolas, construção de novas unidades, ampliação das já existentes e a garantia de equipamentos e materiais adequados, e Serviços de Assistência Social);

C) APOIO AO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO LOCAL, com foco em áreas como saneamento, transporte, segurança e geração de empregos.

Tudo isso denotando que a construção de uma política municipal de habitação NÃO SIGNIFICA APENAS CONSTRUIR CASAS OU MORADIAS, mas INTERAGIR DE FORMA TRANSVERSAL com as demais Políticas Públicas da Municipalidade de Nova Friburgo.

Essa etapa envolve e procura privilegiar a PARTICIPAÇÃO ATIVA dos moradores na discussão e elaboração do plano, garantindo que ele reflita as demandas e aspirações da comunidade, na condição de as pessoas interajam no processo participativo, no qual a população local é convidada a analisar e discutir o conteúdo do PLHIS, objetivando em essência também que o futuro plano (ora em elaboração) seja compreendido por todos, e, que as propostas apresentadas reflitam as necessidades e realidades locais, permitindo a interação entre os moradores, técnicos e representantes do poder público.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

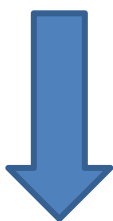
S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

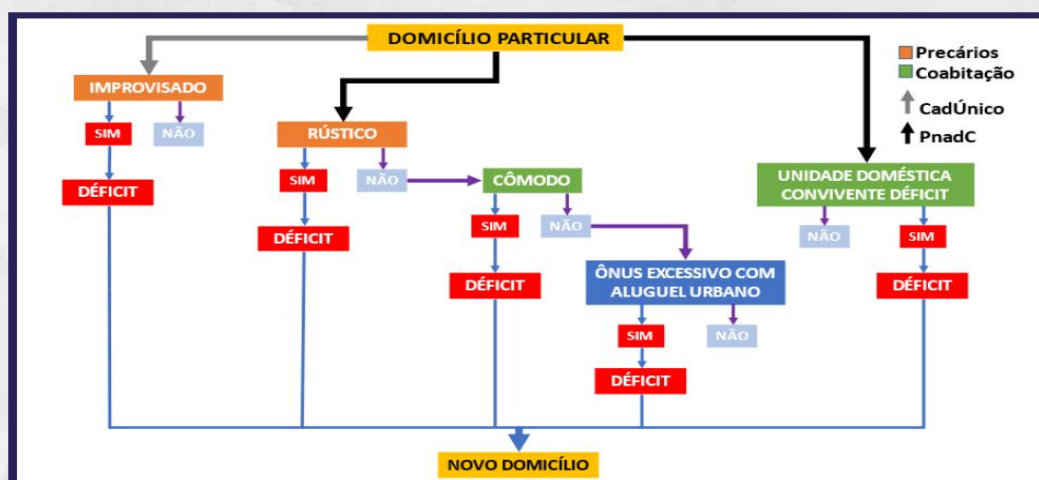
LEITURA TÉCNICA

LEITURA TÉCNICA no âmbito e contexto do DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL do Município de Nova Friburgo:

Cálculo da FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO



DEFICIT HABITACIONAL Cálculo



Fonte: FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Diretoria de Estatística e Informações.
Metodologia do déficit habitacional e da inadequação de domicílios no Brasil: 2016 - 2019. Belo Horizonte: FJP, 2021.



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

A LEITURA TÉCNICA no âmbito e contexto do DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL do Município de Nova Friburgo, também de forma muito óbvia, no cenário de Elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) da cidade, se coloca como uma ETAPA FUNDAMENTAL para a construção de um plano justo e verdadeiro para a Comunidade, o qual atenda às necessidades da população local, de modo a pautar as suas necessidades de moradia, no ambiente da POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO, ora em construção.

Como já declinamos em outra manifestação, dentro deste trabalho, já descritas nas linhas acima, ainda nas conclusões da LEITURA COMUNITÁRIA, prevaleceram os critérios de participação popular (REPRESENTATIVIDADE, LEGITIMIDADE, SUSTENTABILIDADE e VIABILIDADE ADMINISTRATIVA), tudo isso apurado através da realização de Reuniões Setoriais e Distritais, nas quais o intuito e objetivo precípua dessas mesmas reuniões era o de conhecer melhor a realidade local através da percepção de seus moradores, o que fornecerá à Administração Municipal a base para a construção do DIAGNÓSTICO HABITACIONAL através de uma metodologia participativa (a própria denominada Leitura Comunitária), onde os moradores que conhecem a realidade local se expressam através de mapas e de participação oral.

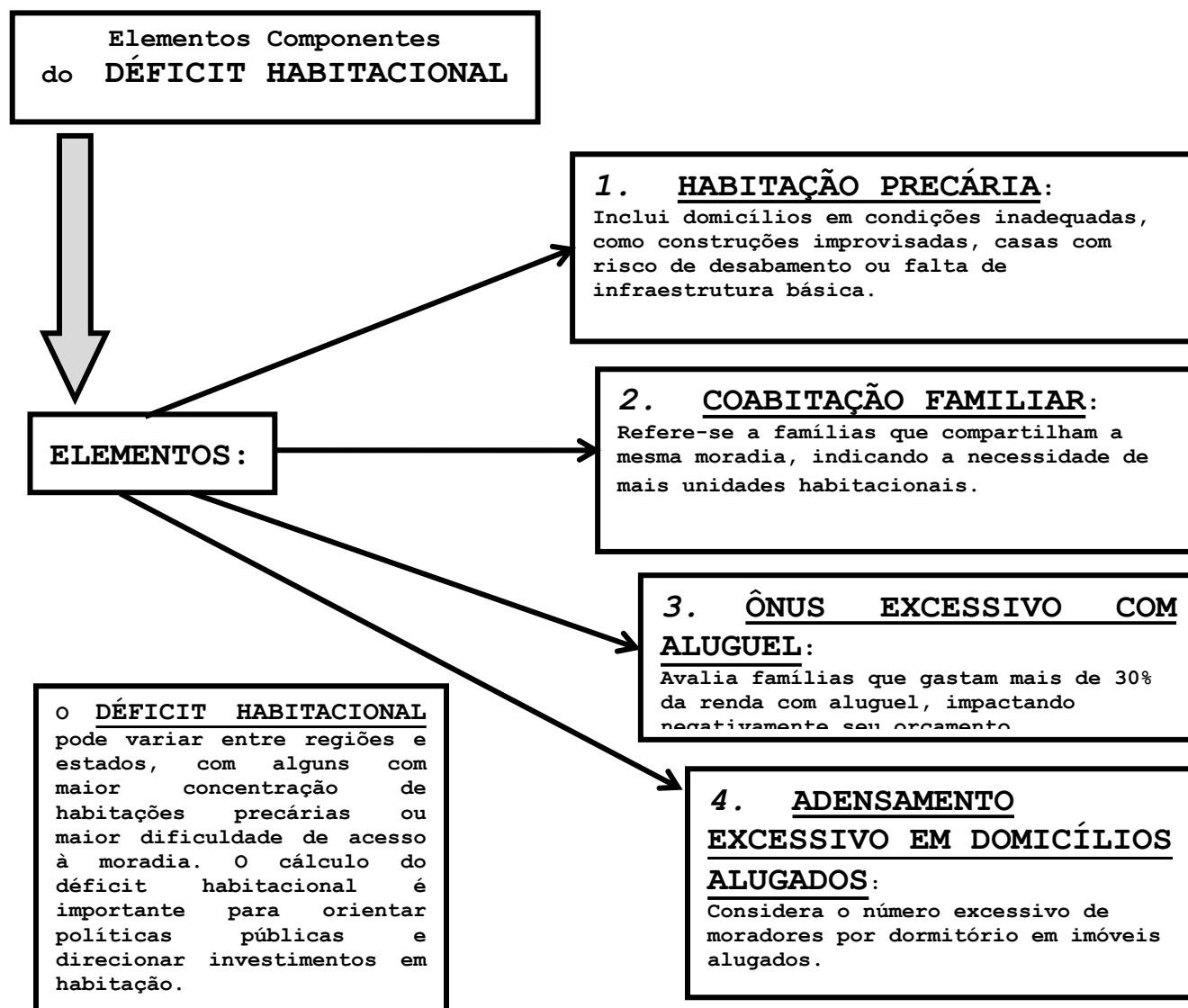
Pois que todo município possui ao menos um distrito, denominado DISTRITO SEDE o qual abriga a cidade, mas normalmente os municípios possuem mais de um distrito, e no presente estudo é de bom alvitre mencionar que o Município de Nova Friburgo possui o seu território subdividido em 8 (oito) distritos, os quais são Unidades Administrativas estabelecidas especificamente por uma Lei Municipal.

Porém, sem desmerecer o critério da participação popular apresentado durante a condução da LEITURA COMUNITÁRIA, de uma forma muito complementar a LEITURA TÉCNICA busca uma avaliação e análise, no que couber, de dados e informações com o fito precípua de angariar o conhecimento necessário, e, subsidiar os elementos essenciais e necessários acerca da realidade habitacional da cidade, bem como estabelecer o fundamentos iniciais para o cálculo detalhado do DÉFICIT QUANTITATIVO e DÉFICIT QUALITATIVO, ações as quais envolvem processos e técnicas relativamente complexas, uma vez que os dados e as informações disponíveis tendem a ser insuficientes e quase sempre desatualizadas, para a conclusão do DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL do Município.



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

Nesse sentido o IBGE, EM CONJUNTO COM A FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, UTILIZA DADOS COLETADOS EM PESQUISAS DOMICILIARES PARA IDENTIFICAR FAMÍLIAS QUE SE ENQUADRAM NOS CRITÉRIOS DOS QUATRO COMPONENTES MENCIONADOS, e, a partir desses dados, é possível estimar a quantidade de moradias necessárias para suprir a demanda por moradia adequada.





PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) **DIAGNÓSTICO HABITACIONAL**

O GRUPO DE TRABALHO e a atual Gestão da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, da PMNF, terá como referência metodológica de operacionalidade aquele referenciado e desenvolvido pela FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO *, SOBRE O DÉFICIT HABITACIONAL NACIONAL do Ministério das Cidades.

O CÁLCULO DO DÉFICIT HABITACIONAL, conforme utilizado pelo IBGE e outras instituições, envolve a identificação de quatro componentes principais: HABITAÇÃO PRECÁRIA, COABITAÇÃO FAMILIAR, ÔNUS EXCESSIVO COM ALUGUEL e ADENSAMENTO EXCESSIVO EM DOMICÍLIOS ALUGADOS.

O IBGE, em parceria com a FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, utiliza dados de entrevistas domiciliares e metodologias específicas para estimar o DÉFICIT HABITACIONAL no Brasil.

★ Disponível em: [h](https://fjp.mg.gov.br/deficit-habitacional-no-brasil/)

[tps://fjp.mg.gov.br/deficit-habitacional-no-brasil/](https://fjp.mg.gov.br/deficit-habitacional-no-brasil/).

Vide também o Link:

<https://fjp.mg.gov.br/deficit-habitacional-e-tema-de-seminario-internacional-em-setembro/>

O GRUPO DE TRABALHO, em seus levantamentos iniciais de informações (Vide links de Sítios Eletrônicos da internet, mencionados no quadro acima) pode efetivamente constatar que " No Brasil, a Fundação João Pinheiro é responsável, há mais de vinte anos, pelos cálculos do déficit habitacional e da Inadequação de moradias. Ao longo dos anos, o estudo passou por constantes processos de refinamento metodológico e ganhou novas variáveis. O estudo da FJP gera os principais indicadores para as políticas habitacionais no país e, recentemente, forneceu dados para a criação do programa Casa Verde e Amarela, lançado pelo governo federal no último dia 25 de agosto. " (OS GRIFOS SÃO NOSSOS...)



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) **DIAGNÓSTICO HABITACIONAL**

"Por meio dos debates sobre o déficit habitacional no Brasil e no mundo, em especial na América Latina, seus avanços e limitações enquanto instrumento de mensuração das carências habitacionais, sua relação com as políticas urbanas, a disponibilização de novas informações e do entendimento das diferentes experiências, a iniciativa visa agregar diferentes e novas perspectivas para o refinamento da pesquisa." (OS GRIFOS SÃO NOSSOS...)

O DÉFICIT HABITACIONAL NO BRASIL:

As informações apuradas pela nossa equipe, no Sítio Eletrônico da **FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO** (Site: <http://www.fjp.mg.gov.br>) nos permite inferir e deduzir, a partir do cotejo da obra **DÉFICIT HABITACIONAL NO BRASIL 2022**, editada no ano de 2024, que "Em 2022, a estimativa do déficit habitacional é de 6.215.313 domicílios. Em termos relativos, isso representa 8,3% do total de domicílios particulares ocupados do país. Em termos absolutos, conforme a Tabela 1, o Sudeste (2,44 milhões) e o Nordeste (1,76 milhão) concentram a maior parte do déficit habitacional. A seguir aparecem Norte, Sul e Centro-Oeste. Por fim, em termos absolutos, o déficit habitacional está predominantemente localizado fora das regiões metropolitanas (RM). "

O Documento em questão nos informa também que "Este relatório apresenta os resultados do déficit habitacional para 2022, retomando a série - iniciada em 2016 - de divulgação anuais dos indicadores habitacionais após dois anos de interrupção decorrente da pandemia de Covid-19. **ESPECIFICAMENTE EM 2020 E 2021, O IBGE NÃO DIVULGOU OS DADOS DOS MÓDULOS DE CARACTERÍSTICAS DOS DOMICÍLIOS DA PNAD CONTÍNUA (PNADC) EM RAZÃO DAS DIFICULDADES DE COLETA DOS DADOS DURANTE A CRISE SANITÁRIA DE COVID-19 (IBGE, 2022a)1.** " (OS GRIFOS SÃO NOSSOS...)

Em prosseguimento, também afirma que "A despeito das últimas alterações metodológicas (FJP, 2021), permanece a conceitualização - desde o primeiro relatório, em 1995 (FJP, 1995) - de que **O DÉFICIT HABITACIONAL QUANTITATIVO ESTÁ RELACIONADO À NOÇÃO MAIS IMEDIATA E INTUITIVA DO NÚMERO DE MORADIAS NECESSÁRIAS PARA A SOLUÇÃO DE NECESSIDADES BÁSICAS HABITACIONAIS EM DETERMINADO MOMENTO (FJP, 2017).**" (OS GRIFOS SÃO NOSSOS...)



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) **DIAGNÓSTICO HABITACIONAL**

E, também: " Mais detidamente, O DÉFICIT HABITACIONAL SE RELACIONA, NO PRIMEIRO NÍVEL, TANTO COM AS DEFICIÊNCIAS DO ESTOQUE DE MORADIAS QUANTO ENGLOBA AS HABITAÇÕES SEM CONDIÇÕES DE SEREM HABITADAS DEVIDO À PRECARIIDADE DAS CONSTRUÇÕES OU DO DESGASTE DA ESTRUTURA FÍSICA. ADICIONALMENTE, O DÉFICIT HABITACIONAL TAMBÉM SE VINCULA COM A NECESSIDADE DE ACESSO À HABITAÇÃO EM FUNÇÃO DA COABITAÇÃO FAMILIAR NÃO DESEJADA (POR EXEMPLO, FAMÍLIAS QUE PRETENDEM CONSTITUIR UM DOMICÍLIO UNIFAMILIAR E NÃO CONSEGUEM). Por fim, capta também OS DOMICÍLIOS DE BAIXA RENDA ALUGADOS EM ÁREAS URBANAS, CUJO VALOR DO ALUGUEL ACABA POR COMPROMETER O ORÇAMENTO DOMICILIAR NO QUE SE REFERE À SATISFAÇÃO DE OUTRAS NECESSIDADES BÁSICAS. " (OS GRIFOS SÃO NOSSOS...)

Prosseguindo também nos informa que " Do ponto de vista operacional, O CÁLCULO DO DÉFICIT É FEITO DE FORMA HIERÁRQUICA: os componentes (e seus subcomponentes) devem ser somados, descontando-se os domicílios identificados em cada componente anterior, com exceção das unidades domésticas conviventes, resultando no indicador geral de déficit habitacional. Assim, conforme a Figura 1, existem as seguintes etapas/ordem:

1) os DOMICÍLIOS PARTICULARES OCUPADOS são a soma do total de domicílios permanentes ocupados da PnadC 2022 com os domicílios improvisados do CadÚnico 2021 (Apêndice A);

2) o cômputo dos DOMICÍLIOS IMPROVISADOS, calculados a partir do CadÚnico 2021, sendo aplicados filtros de consistência. MAIS DETIDAMENTE, PARA AS FAMÍLIAS NÃO-UNIPESSOAIS FOI CONSIDERADO TODO O ANO, ENQUANTO PARA AS FAMÍLIAS UNIPESSOAIS RESTRINGIU-SE ÀQUELAS CADASTRADAS ATÉ OUTUBRO DE 2021 (FJP, 2023a; FJP, 2023b);

3) o cômputo dos DOMICÍLIOS RÚSTICOS, calculados a partir da PnadC 2022;

4) o cômputo dos DOMICÍLIOS CÔMODOS, calculados a partir da PnadC 2022;



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) **DIAGNÓSTICO HABITACIONAL**

5) o cômputo dos DOMICÍLIOS ÔNUS EXCESSIVO COM O ALUGUEL URBANO, calculados a partir da PnadC 2022, considerando apenas os domicílios urbanos alugados, com renda domiciliar de até três salários mínimos e que gastem mais de 30% da sua renda com o aluguel; " (Todos OS GRIFOS SÃO NOSSOS...)

6) o cômputo das UNIDADES DOMÉSTICAS CONVIVENTES DÉFICIT, calculados a partir da PnadC 2022, que independe da existência de outro componente do déficit no domicílio.

Em síntese, com a soma dos subcomponentes DOMICÍLIOS IMPROVISADOS com os DOMICÍLIOS RÚSTICOS, tem-se o componente HABITAÇÃO PRECÁRIA; e, com a soma dos subcomponentes DOMICÍLIOS DO TIPO CÔMODO com as UNIDADES DOMÉSTICAS CONVIVENTES DÉFICIT, tem-se o componente de COABITAÇÃO. O INDICADOR GERAL DO DÉFICIT HABITACIONAL É A SOMA DO TOTAL DE DOMICÍLIOS EM SITUAÇÃO DE HABITAÇÃO PRECÁRIA, COABITAÇÃO E ÔNUS EXCESSIVO COM O ALUGUEL URBANO. (Todos OS GRIFOS SÃO NOSSOS...)

De acordo, e, na mais estrita conformidade com as informações, acima mencionadas, o GRUPO DE TRABALHO designado pela Prefeitura Municipal de Nova Friburgo, com a finalidade de alcançar a conclusão de Elaboração do PLHIS do Município, seguirá as informações e orientações da METODOLOGIA DE CÁLCULO DO DÉFICIT HABITACIONAL LOCAL da lavra da FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, do Governo do Estado de Minas Gerais, descrita em seus Manuais de Orientação, de Consulta e Acesso Públicos, em seu Sítio Eletrônico Oficial, sendo certo também que em razão do próprio hiato temporal, mencionado pela suso mencionada Fundação de que "ESPECIFICAMENTE EM 2020 E 2021, O IBGE NÃO DIVULGOU OS DADOS DOS MÓDULOS DE CARACTERÍSTICAS DOS DOMICÍLIOS DA PNAD CONTÍNUA (PNADC) EM RAZÃO DAS DIFICULDADES DE COLETA DOS DADOS DURANTE A CRISE SANITÁRIA DE COVID-19 (IBGE, 2022a)1." (OS GRIFOS SÃO NOSSOS...), esta Secretaria Municipal e seu GRUPO DE TRABALHO designado pela PMNF, conforme ato próprio e específico do Prefeito Municipal, adotará as informações mais recentes, e que lhes seja disponibilizada pelo IBGE, tanto quanto pelos demais órgãos oficiais de Consulta incumbidos de disponibilização de informações para formulação de Políticas Públicas.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

A devida apuração do **DEFICIT HABITACIONAL** se mostra como de fundamental importância, no processo de preparação do PLHIS da cidade de Nova Friburgo, na medida em que identifica e evidencia os seus respectivos níveis. Nessa linha de entendimento, a **FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO** nos informa que " *Conforme a Tabela 1 e o Mapa 1, as unidades federativas com maiores valores absolutos são São Paulo, Minas Gerais, Rio de Janeiro, Bahia e Pará, que são também os estados mais populosos.* ", sendo certo que " *O Mapa 1 apresenta o déficit habitacional absoluto por unidade federativa. Nele se verifica como os maiores valores absolutos estão em estados do Sudeste* ".

Tabela 1: Déficit habitacional por componente e total, segundo regiões geográficas, unidades da Federação e regiões metropolitanas (RM) – Brasil – 2022

Especificação	Habitação Precária	Coabitação	Ônus	Déficit Habitacional	Déficit Habitacional Relativo
Sudeste	336.911	484.332	1.622.398	2.443.642	7,5%
Rio de Janeiro	110.293	114.197	319.785	544.275	8,2%
Rio de Janeiro RM	97.457	79.614	232.568	409.640	8,3%

DADOS Extraídos da Publicação "DÉFICIT HABITACIONAL NO BRASIL 2022 ", elaborada pela Fundação João Pinheiro, do Governo do Estado de Minas Gerais, consulta em 18/07/2025, 14hs:50min, Disponível no Link:

<https://repositorio.fjp.mg.gov.br/items/4ea6db72-4b2e-4dcb-af59-95202212ce9a/full>

De acordo com as informações divulgadas pelo OBSERVATÓRIO BRASILEIRO DE POLÍTICAS PÚBLICAS * " *em 2020, acompanhando a estagnação dos anos 2018 e 2019, o déficit habitacional era de 5.876.699, isto é, segundo o IBGE e a FJP, no total do último cálculo para os estados e regiões metropolitanas brasileiras não houve aumento ou queda significativa em relação aos dois anos anteriores.* ", de modo que " *tanto o censo quanto a Pesquisa Nacional de Amostras por Domicílio (PNAD) captam os dados sobre déficit habitacional entrevistando famílias em alguma instalação domiciliar com alguma renda, ou seja, com algum teto ainda que em estado precário ou cujo aluguel pesa de alguma forma na renda dos entrevistados.* "



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) **DIAGNÓSTICO HABITACIONAL**



Tanto o censo quanto a Pesquisa Nacional de Amostras por Domicílio (PNAD) captam os dados sobre déficit habitacional entrevistando famílias em alguma instalação domiciliar com alguma renda, ou seja, com algum teto ainda que em estado precário ou cujo aluguel pesa de alguma forma na renda dos entrevistados."

Vide: DÉFICIT HABITACIONAL, CRUZAMENTO DE DADOS E PROPOSTAS METODOLÓGICAS
W. Migliari - OBSERVATÓRIO BRASILEIRO DE POLÍTICAS PÚBLICAS

https://obpoprua.direito.ufmg.br/pdfs/deficit_habitacional.pdf



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) **DIAGNÓSTICO HABITACIONAL**

A FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, na publicação técnica dos seus trabalhos, devidamente disponibilizados em seu Sítio Eletrônico na Internet, denominados "DEFICIT HABITACIONAL E INADEQUAÇÃO DE MORADIAS NO BRASIL" e "DÉFICIT HABITACIONAL NO BRASIL POR COR OU RAÇA 2016-2019", a partir das tabulação de dados da PNADC (Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios), dados do Cadastro Único [CadÚnico], em amostras extraídas entre 15/12/2018 e 14/11/2020, nos informa e presta alguns conceitos de relevância.

DÉFICIT HABITACIONAL POR COMPONENTES: UMA VISÃO GERAL

O déficit habitacional é composto por três grandes componentes: HABITAÇÃO PRECÁRIA, COABITAÇÃO e ÔNUS EXCESSIVO COM O ALUGUEL URBANO. Os dois primeiros componentes ainda são compostos por subcomponentes.

A HABITAÇÃO PRECÁRIA é a soma de: (a) DOMICÍLIOS RÚSTICOS e (b) DOMICÍLIOS IMPROVISADOS.

Enquanto a COABITAÇÃO é composta por: (a) HABITAÇÃO DO TIPO CÔMODOS e (b) as UNIDADES CONVIVENTES DÉFICIT (UCD).

Conforme mencionado, as Habitações Precárias são compostas pela soma de: a) Domicílios Rústicos, calculados a partir dos dados da PnadC e b) Domicílios Improvisados, calculados a partir do Cadastro Único (CadÚnico).

ÔNUS EXCESSIVO COM O ALUGUEL URBANO. Por fim, tem-se o Ônus Excessivo com o Aluguel Urbano reponderado, o principal componente do déficit habitacional. O componente é mensurado a partir do dispêndio de mais 30% da renda domiciliar com o aluguel (domicílios com renda domiciliar total de até três salários mínimos).

Em uma breve digressão histórica, temos que em 2016, o principal componente do déficit habitacional no Brasil foi o ÔNUS EXCESSIVO COM O ALUGUEL URBANO. Entende-se como ônus excessivo a destinação de mais de 30% da renda domiciliar de até três salários mínimos com despesa de aluguel. Ao todo, 2,814 milhões de domicílios utilizaram mais de 30% de sua renda (observando o limite acima definido) com aluguel. Dessa forma, o ônus excessivo representou, em 2016, 49,7% do total do déficit habitacional do país.



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) **DIAGNÓSTICO HABITACIONAL**

Em seguida vem a **COABITAÇÃO**, com 1,546 milhão de unidades, 27,3% do *deficit*. Por último, as **habitações precárias**, com 1,296 milhão de domicílios, 22,9% do *deficit* total.

O **ÔNUS EXCESSIVO COM O ALUGUEL URBANO** foi o principal componente do *deficit* habitacional em quatro das cinco regiões geográficas do país e apresentou maior relevância no Sudeste (63,2% do *deficit* total, equivalente a 1,374 milhão de domicílios), Sul (58,1%, ou 352 mil domicílios) e Centro- Oeste (56,2%, ou 275 mil domicílios).

Embora o ônus também seja o principal componente no Nordeste (38,8%, ou 662 mil domicílios), as **HABITAÇÕES PRECÁRIAS** tiveram peso grande: 34,1% do *deficit* total para a região, 582 mil domicílios. Já a **coabitação** se mostrou relevante no *deficit* das regiões Norte (37,9%, ou 257 mil domicílios), Sudeste (28,0%, ou 607 mil domicílios), Nordeste, (27,1%, ou 463 mil domicílios) e Centro- Oeste (24,1%, ou 118 mil domicílios), mas é menos importante para a região Sul (16,4%, ou 99 mil domicílios).

A região Norte apresentou a composição do *deficit* mais distinta em relação às demais, com maior participação das habitações precárias (40,0% do total, 271 mil domicílios) e menor importância do ônus excessivo, que representa 22,1% do *deficit* da região, somando 149 mil domicílios.

O componente de **COABITAÇÃO** é composto pelos **DOMICÍLIOS CÔMODOS** e pelas **unidades conviventes**, que se encontram desagregados regionalmente por meio da Tabela 9. A partir dela, constata-se que o principal componente constitutiva da coabitação são as unidades conviventes. Para o Brasil e em 2016, elas corresponderam ao total de 1,408 milhão (91,1%); os cômodos, a 137 mil (8,9%). Com a exceção do Centro-Oeste, com 71,6%, valor inferior à média do país, as unidades conviventes são responsáveis por mais de 90% em todas as regiões brasileiras.

ÔNUS EXCESSIVO COM O ALUGUEL URBANO. Entende-se como ônus excessivo a destinação de mais de 30% da renda domiciliar de até três salários mínimos com despesa de aluguel. Ao todo, 2,814 milhões de domicílios utilizaram mais de 30% de sua renda (observando o limite acima definido) com aluguel. Dessa forma, o ônus excessivo representou, em 2016, 49,7% do total do *deficit* habitacional do país.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) **DIAGNÓSTICO HABITACIONAL**

Em seguida vem a **COABITAÇÃO**, com 1,546 milhão de unidades, 27,3% do deficit. Por último, as **HABITAÇÕES PRECÁRIAS**, com 1,296 milhão de domicílios, 22,9% do deficit total.

O **ÔNUS EXCESSIVO COM O ALUGUEL URBANO** foi o principal componente do deficit habitacional em quatro das cinco regiões geográficas do país e apresentou maior relevância no Sudeste (63,2% do deficit total, equivalente a 1,374 milhão de domicílios).

Em 2022, o déficit habitacional do Brasil totalizou 6.215.313 de domicílios, o que representa 8,3% do total de habitações ocupadas no país. Em termos absolutos, São Paulo e Minas Gerais, estados que concentram as maiores populações, aparecem no topo da lista, com déficits de 1,2 milhão e 556 mil moradias, respectivamente. Na outra ponta, os menores valores absolutos estão nos estados do Acre (28,7 mil) e Roraima (30,9 mil), na região Norte, que possui população menor em relação ao restante do país.

Os dados foram divulgados nesta quarta-feira, 15/5/2024, pela Fundação João Pinheiro (FJP), instituição responsável pelo cálculo do déficit habitacional do Brasil em parceria com a Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades.

A atualização dos dados para o ano de 2022 teve como base a Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PnadC), do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e o Cadastro Único para Programas Sociais CadÚnico.

A atualização dos dados da pesquisa mostra que o déficit habitacional se manifesta de formas diferentes quando considerados cada um de seus componentes, tanto para os recortes regionais (estados Norte e Nordeste versus estados do Sudeste, Sul e Centro-Oeste) quanto territoriais (regiões metropolitanas versus demais áreas).

Estados - Em valores absolutos, o peso e a participação dos estados no déficit habitacional variam conforme o componente nos estados: *habitação precária*, composta por domicílios rústicos ou improvisados; *coabitação*, constituída por moradias do tipo cômodo e por aquelas com mais de uma família no domicílio em situação de adensamento e *ônus excessivo com aluguel urbano*, quando domicílios com renda de até três salários mínimos despendem mais de 30% do que ganham com aluguel.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) **DIAGNÓSTICO HABITACIONAL**

Fonte de Consulta:

<https://fjp.mg.gov.br/sp-e-mg-tem-o-maior-deficit-habitacional-no-brasil/>

<https://fjp.mg.gov.br/deficit-habitacional-no-brasil/>

O **DÉFICIT HABITACIONAL - QUALITATIVO e QUANTITATIVO** - e as dificuldades de acesso à moradia digna pelas pessoas / famílias de baixa renda são problemas sérios que precisam ser enfrentados pelo Poder Público como um imperativo de Justiça Social. Afinal, a Constituição da República do Brasil enuncia como objetivos fundamentais do Estado brasileiro construir uma sociedade livre, justa e solidária; garantir o desenvolvimento nacional; erradicar a pobreza e a marginalização e reduzir as desigualdades sociais e regionais.

Para o desenvolvimento da política habitacional do município é necessário identificar e quantificar o conjunto das necessidades habitacionais visando qualificar e planejar a intervenção do poder público ao longo dos próximos 10 anos, e, além de desenvolver todo um tratamento das informações visando compatibilizar os dados gerais sobre o déficit habitacional com base no Censo Demográfico, com base nas informações (**eventualmente disponíveis**) da Prefeitura Municipal de Nova Friburgo sobre os assentamentos precários.

Para cumprir esta etapa, o **GRUPO DE TRABALHO** estabeleceu o objetivo de **DESENVOLVER UMA QUANTIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DAS NECESSIDADES HABITACIONAIS ATUAIS E DAS GERADAS PELA DEMANDA DEMOGRÁFICA PROJETADA PARA OS PRÓXIMOS 10 ANOS, DE FORMA A ORIENTAR O DESENVOLVIMENTO DE AÇÕES ESTRATÉGICAS E PROGRAMAS QUE POSSAM ATENDER ÀS ESPECIFICIDADES DAS SITUAÇÕES IDENTIFICADAS**, e, planejar o seu desenvolvimento futuro. O **DIAGNÓSTICO** será produzido com base nas informações obtidas junto aos órgãos municipais, estaduais e federais, e concessionárias de serviços públicos.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

O GRUPO DE TRABALHO e a atual Gestão da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, da PMNF, terá como referência metodológica de operacionalidade aquele referenciado e desenvolvido pela FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO SOBRE O DÉFICIT HABITACIONAL NACIONAL do Ministério das Cidades.

Enfim, o DIAGNÓSTICO HABITACIONAL irá identificar os limites e potencialidades do quadro institucional e financeiro existente no município e, com isso, apontar para a adoção de medidas, seja com a elaboração de planos, projetos e programas, seja com propostas para o marco normativo municipal e com a indicação de prioridades.

O GRUPO DE TRABALHO e a atual Gestão da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, da PMNF, terá como referência metodológica de operacionalidade aquele referenciado e desenvolvido pela FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO SOBRE O DÉFICIT HABITACIONAL NACIONAL do Ministério das Cidades.

O CÁLCULO DO DÉFICIT HABITACIONAL, conforme utilizado pelo IBGE e outras instituições, envolve a identificação de quatro componentes principais: HABITAÇÃO PRECÁRIA, COABITAÇÃO FAMILIAR, ÔNUS EXCESSIVO COM ALUGUEL e ADENSAMENTO EXCESSIVO EM DOMICÍLIOS ALUGADOS.

O IBGE, em parceria com a FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, utiliza dados de entrevistas domiciliares e metodologias específicas para estimar o DÉFICIT HABITACIONAL no Brasil.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) **DIAGNÓSTICO HABITACIONAL**

APLICAÇÃO DA METODOLOGIA DA FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO NA
APURAÇÃO DÉFICIT HABITACIONAL DE NOVA FRIBURGO:

DÉFICIT HABITACIONAL

O DÉFICIT HABITACIONAL relaciona-se, no primeiro nível, tanto com as DEFICIÊNCIAS DO ESTOQUE DE MORADIAS QUANTO COM AS MORADIAS SEM CONDIÇÕES DE SEREM HABITADAS DEVIDO À GRANDE PRECARIEDADE DAS CONSTRUÇÕES OU AO DESGASTE DA ESTRUTURA FÍSICA.

Além disso, também vincula-se à necessidade de acesso à habitação em função da coabitação familiar não desejada - por exemplo, FAMÍLIAS QUE PRETENDEM CONSTITUIR UM DOMICÍLIO UNIFAMILIAR E NÃO CONSEGUEM.

Por fim, o denominado DÉFICIT HABITACIONAL é um INDICADOR o qual capta os domicílios de baixa renda alugados em áreas urbanas, cujo valor do aluguel acaba comprometendo o orçamento domiciliar no que se refere à satisfação de outras necessidades básicas. Cada uma dessas dimensões constituem os componentes do déficit habitacional. Cada componente - HABITAÇÃO PRECÁRIA, COABITAÇÃO e ÔNUS EXCESSIVO COM O ALUGUEL URBANO, além dos DOMICÍLIOS IMPROVISADOS - envolve soluções e políticas específicas.

Por exemplo, incremento de estoque, reposição, realocação, mudança de uso, aluguel social etc. Ademais, cada componente manifesta-se no território segundo diferentes padrões regionais, socioeconômicos, demográficos e culturais do Brasil.

Fonte de Consulta: FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Diretoria de Estatística e Informações. Metodologia do deficit habitacional e da inadequação de domicílios no Brasil: 2016 -2019. Belo Horizonte: FJP, 2021.

Links na Internet:

<https://fjp.mg.gov.br/deficit-habitacional-no-brasil/>

https://drive.google.com/file/d/1ITXVvGuAs43gyQAVcwb_Z-P6XKGjtL1o/view

Consulta em 15/08/2025 - 14h:35min



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)
DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

**CÁLCULO do DÉFICIT
HABITACIONAL**

COMPONENTES DO CÁLCULO *:

HABITAÇÕES PRECÁRIAS: Inclui construções rústicas, improvisadas e em condições insalubres.

COABITAÇÃO FAMILIAR: Famílias dividindo a mesma moradia ou cômodos.

ÔNUS EXCESSIVO COM ALUGUEL: Famílias gastando mais de 30% da renda com aluguel, especialmente em famílias de baixa renda (até 3 salários mínimos).

DOMICÍLIOS IMPROVISADOS: Utilização de locais não residenciais para moradia, como embaixo de pontes, viadutos ou imóveis comerciais, segundo a Fundação João Pinheiro (FJP).

*** CÁLCULO CONDUZIDO A PARTIR DE DADOS COLETADOS DA PNADC
(PESQUISA NACIONAL POR AMOSTRA DE DOMICÍLIOS CONTÍNUA DO IBGE)**



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) **DIAGNÓSTICO HABITACIONAL**

CÁLCULO do DÉFICIT HABITACIONAL **ELEMENTOS COMPONENTES DO CÁLCULO ***

★ CÁLCULO CONDUZIDO A PARTIR DE DADOS COLETADOS DA PNADC (PESQUISA NACIONAL POR AMOSTRA DE DOMICÍLIOS CONTÍNUA DO IBGE)

DÉFICIT HABITACIONAL **ELEMENTOS COMPONENTES DO CÁLCULO**

HABITAÇÕES PRECÁRIAS:

FATOR DO CÁLCULO, no qual se Inclui construções rústicas, improvisadas e em condições insalubres.

Domicílios rústicos, cujo material predominante nas paredes externas é diferente de alvenaria, taipa com revestimento e madeira aparelhada, e também domicílios classificados como improvisados.

Fonte de Consulta: FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Diretoria de Estatística e Informações. Metodologia do deficit habitacional e da inadequação de domicílios no Brasil: 2016 -2019. Belo Horizonte: FJP, 2021.

Links na Internet:

<https://fjp.mg.gov.br/deficit-habitacional-no-brasil/>

https://drive.google.com/file/d/1ITXVvGuAs43gyQAVcwb_Z-P6XKGjtL1o/view

Consulta em 15/08/2025 - 14h:35min

COABITAÇÃO FAMILIAR:

FATOR DO CÁLCULO, no qual se Inclui Famílias dividindo a mesma moradia ou Cômodos.

Domicílios próprios do tipo cômodo e unidades domésticas conviventes, que compreendem moradias com mais de um núcleo familiar e adensamento superior a duas pessoas por dormitório.

Fonte de Consulta: FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Diretoria de Estatística e Informações. Metodologia do deficit habitacional e da inadequação de domicílios no Brasil: 2016 -2019. Belo Horizonte: FJP, 2021.

Links na Internet:

<https://fjp.mg.gov.br/deficit-habitacional-no-brasil/>

https://drive.google.com/file/d/1ITXVvGuAs43gyQAVcwb_Z-P6XKGjtL1o/view

Consulta em 15/08/2025 - 14h:45min



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

ÔNUS EXCESSIVO COM ALUGUEL:

FATOR DO CÁLCULO, no qual se Inclui Famílias gastando mais de 30% da renda com aluguel, especialmente em famílias de baixa renda (até 3 salários mínimos).

Corresponde aos Domicílios com renda familiar de até três salários mínimos e que despendem mais de 30% da renda com aluguel.

Fonte de Consulta: FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Diretoria de Estatística e Informações. Metodologia do deficit habitacional e da inadequação de domicílios no Brasil: 2016 -2019. Belo Horizonte: FJP, 2021.

Links na Internet:

<https://fjp.mg.gov.br/deficit-habitacional-no-brasil/>

https://drive.google.com/file/d/1ITXVvGuAs43gyQAVcwb_Z-P6XKGjtl1o/view

Consulta em 15/08/2025 - 14h:55min

DOMICÍLIOS IMPROVISADOS:

FATOR DO CÁLCULO, no qual se Inclui o Numero correspondente a Utilização de locais não residenciais para moradia, como embaixo de pontes, viadutos ou imóveis comerciais, segundo a Fundação João Pinheiro (FJP).

DOMICÍLIO IMPROVISADO => É o domicílio localizado em unidade não-residencial (loja, fábrica etc.) ou com dependências não destinadas exclusivamente à moradia, mas que na data de referência estava ocupado por morador. Exemplos: prédios em construção, vagões de trem, carroças, tendas, barracas, grutas etc. que estavam servindo de moradia na data de referência foram considerados domicílios particulares improvisados.

O IBGE define domicílios improvisados como aqueles localizados em: Edificações sem dependências destinadas à moradia, Estruturas comerciais ou industriais degradadas ou inacabadas, Calçadas, praças, viadutos ou abrigos naturais, Estruturas móveis, como veículos e barracas. (Importante frisar que o Censo não mensura toda a população em situação de rua, pois foca em domicílios, mesmo que improvisados).

Fonte de Consulta: FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Diretoria de Estatística e Informações. Metodologia do deficit habitacional e da inadequação de domicílios no Brasil: 2016 -2019. Belo Horizonte: FJP, 2021.

Links de Consulta na Internet:

<https://fjp.mg.gov.br/deficit-habitacional-no-brasil/>

https://drive.google.com/file/d/1ITXVvGuAs43gyQAVcwb_Z-P6XKGjtl1o/view

<https://censo2010.ibge.gov.br/materiais/guia-do-censo/glossario.html>

Consulta em 15/08/2025 - 16h:20min



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

CÁLCULO do DÉFICIT HABITACIONAL		
A	(+)	HABITAÇÕES PRECÁRIAS
B	(+)	FAMÍLIAS EM COABITAÇÃO
C	(+)	ÔNUS EXCESSIVO EM ALUGUEL
D	(+)	DOMICÍLIOS IMPROVISADOS
E	(=)	$\sum (A) + (B) + (C) + (D)$

A nossa PESQUISA logrou descobrir que, de acordo com o IBGE, a cidade de Nova Friburgo possui 07 (sete) Favelas e/ou núcleos de Comunidades Urbanas, conforme informação abaixo demonstrada:

Tabela 9883 - Número de favelas e comunidades urbanas, segundo os Municípios	
Variável - Número de favelas e comunidades urbanas (Unidades)	
Ano - 2022	
Brasil e Município	
Nova Friburgo (RJ)	7

Fonte da consulta:

TABELA SIDRA - SISTEMA IBGE DE RECUPERAÇÃO AUTOMÁTICA

<https://sidra.ibge.gov.br>

Numero de Favelas e Comunidades Urbanas (No Município de Nova Friburgo):

LINK: <https://sidra.ibge.gov.br/tabela/9883>

<https://sidra.ibge.gov.br/tabela/9883#resultado>



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

O Município de Nova Friburgo possui 5927 Moradores em domicílios particulares permanentes ocupados em favelas e comunidades urbanas.

Fonte de Consulta:

Tabela 9898: Moradores em domicílios particulares permanentes ocupados em favelas e comunidades urbanas, por existência de banheiro ou sanitário e número de banheiros de uso exclusivo do domicílio, tipo de esgotamento sanitário, cor ou raça, sexo e grupos de idade, segundo as Favelas e Comunidades Urbanas.

LINK: <https://sidra.ibge.gov.br/tabela/9898>

<https://sidra.ibge.gov.br/tabela/9898#resultado>

Tabela 6326 - Domicílios particulares permanentes ocupados, por tipo de domicílio

Nova Friburgo (RJ)	76.597
---------------------------	--------

Tabela 6326 - Domicílios particulares permanentes ocupados, por tipo de domicílio

Variável - Domicílios particulares permanentes ocupados (Unidades)

Ano - 2022

Tipo de domicílio - Total

Brasil e Município

Brasil

72.456.368



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) **DIAGNÓSTICO HABITACIONAL**

Fonte de Consulta:

<https://sidra.ibge.gov.br/tabela/6326>

ANÁLISE DO GRUPO DE TRABALHO da SEHARF:

Dos **72.456.368 Domicílios** pesquisados pelo IBGE, para a formação das suas Estimativas no Censo de 2022, foi pesquisado na cidade de Nova Friburgo um TOTAL de **76.597 Domicílios**.

A busca e o Levantamento das informações que irão consubstanciar o valor do **DÉFICIT HABITACIONAL** da cidade de Nova Friburgo envolveu o levantamento de detalhadas informações publicadas pelo IBGE (<https://www.ibge.gov.br/>), no seu Sítio Eletrônico nas diversas tabelas as quais compõem a denominada **TABELA SIDRA - SISTEMA IBGE DE RECUPERAÇÃO AUTOMÁTICA**, na qual se evidencia isoladamente a distribuição dos valores de cada FATOR DE CÁLCULO para obtenção desse Indicador Habitacional.

Na construção do presente trabalho o GRUPO DE TRABALHO vai procurar embasar todas as sua Projeções, Demonstração de Dados, e, informações em dados publicados pelos Órgãos de Pesquisa no caso o IBGE, e na Metodologia elaborada pela Instituição pela Consolidação dos mesmos, no caso a **FJP - FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO** do Governo do Estado de Minas Gerais, cujas fontes ficarão evidenciadas no cursos do presente trabalho.

A **OBTENÇÃO DOS VALORES** individualizados de cada FATOR DE CÁLCULO do **DEFICIT HABITACIONAL** demandará a busca dos seus componentes nas Tabelas de Pesquisa do IBGE, sabendo-se que no TOTALIZADOR deste FATOR DO CÁLCULO se Inclui o montante das **construções rústicas, improvisadas e em condições insalubres**, constituindo-se do somatório pesquisado dos **Domicílios rústicos, cujo material predominante nas paredes externas é diferente de alvenaria, taipa com revestimento e madeira aparelhada, e também domicílios classificados como improvisados.**



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) **DIAGNÓSTICO HABITACIONAL**

LEVANTAMENTO, CÁLCULO E EVIDENCIAÇÃO DO NÚMERO DAS HABITAÇÕES PRECÁRIAS do MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO:

O Número de HABITAÇÕES PRECÁRIAS será o somatório das Casas de ALVENARIA SEM REVESTIMENTO, TAIPA SEM REVESTIMENTO, OUTROS MATERIAIS e CASAS SEM PAREDES e outras INADEQUAÇÕES HABITACIONAIS, conforme o levantamento seguinte:

HABITAÇÕES EM CASA DE CÔMODOS OU CORTIÇOS (EM NOVA FRIBURGO):

Tabela 6326 - Domicílios particulares permanentes ocupados, por tipo de domicílio

Tabela 6326 - Domicílios particulares permanentes ocupados, por tipo de domicílio		
Variável - Domicílios particulares permanentes ocupados (Unidades)		
Ano - 2022		
Brasil e Município	Tipo de domicílio	
	Total	Habitação em casa de cômodos ou cortiço
Brasil	72.456.368	205.835
Nova Friburgo (RJ)	76.597	124



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

Fonte de Consulta:

<https://sidra.ibge.gov.br/tabela/6326#resultado>

ANÁLISE DO GRUPO DE TRABALHO da SEHARF:

De acordo com a informação oficial apurada pelo Grupo de Trabalho, em Publicação Oficial do Governo Federal, dos **72.456.368 Domicílios** pesquisados pelo IBGE no território nacional, para a formação das suas Estimativas no Censo de 2022, foi pesquisado na cidade de Nova Friburgo um **TOTAL** de **76.597 Domicílios**, dentre os quais **124 Domicílios** da cidade se enquadravam na classificação de **HABITAÇÕES EM CASA DE CÔMODOS OU CORTIÇOS**.

ESTRUTURA RESIDENCIAL DEGRADADA OU INACABADA (EM NOVA FRIBURGO) :

Tabela 9928 - Domicílios particulares permanentes ocupados, por tipo de material das paredes externas, condição de ocupação do domicílio e tipo do domicílio		
Variável - Domicílios particulares permanentes ocupados (Unidades)		
Ano - 2022		
Tipo de material das paredes externas - Total		
Condição de ocupação do domicílio - Total		
Brasil e Município	Tipo de domicílio	
Brasil	Total	72.461.371
	Estrutura residencial permanente degradada ou inacabada	28.404



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

Nova Friburgo (RJ)	Total	76.576
	Estrutura residencial permanente degradada ou inacabada	11

Fonte de Consulta: (Consulta em 21.08.2025 17hs:35min - PMNF)
<https://sidra.ibge.gov.br/tabela/9928#resultado>

ANÁLISE DO GRUPO DE TRABALHO da SEHARF:

De acordo com a informação oficial apurada pelo Grupo de Trabalho, em Publicação Oficial do Governo Federal, dos **72.461.371 Domicílios** pesquisados pelo IBGE no território nacional, para a formação das suas Estimativas no Censo de 2022, foi pesquisado na cidade de Nova Friburgo um **TOTAL** de **76.576 Domicílios**, dentre os quais **11 Domicílios** da cidade se enquadravam na classificação de **ESTRUTURA RESIDENCIAL DEGRADADA OU INACABADA**.

ALVENARIA SEM REVESTIMENTO (EM NOVA FRIBURGO):

Tabela 9928 - Domicílios particulares permanentes ocupados, por tipo de material das paredes externas, condição de ocupação do domicílio e tipo do domicílio		
Variável - Domicílios particulares permanentes ocupados (Unidades)		
Tipo de domicílio - Total		
Ano - 2022		
Condição de ocupação do domicílio - Total		
Brasil e Município	Tipo de material das paredes externas	
	Total	Alvenaria sem revestimento
Brasil	72.461.371	5.209.003

Nova Friburgo (RJ)	76.576	5.410
--------------------	--------	-------



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

Fonte de Consulta:

<https://sidra.ibge.gov.br/tabela/9928#resultado>

ANÁLISE DO GRUPO DE TRABALHO da SEHARF:

De acordo com a informação oficial apurada e obtida pelo Grupo de Trabalho, em Publicação Oficial do Governo Federal, dos **72.461.371 Domicílios** pesquisados pelo IBGE no território nacional, para a formação das suas Estimativas no Censo de 2022, foi pesquisado na cidade de Nova Friburgo um **TOTAL** de **76.576 Domicílios**, dentre os quais **5.410 Domicílios** da cidade se enquadravam na classificação de **Domicílios em ALVENARIA SEM REVESTIMENTO**.

TAIPA SEM REVESTIMENTO (EM NOVA FRIBURGO) :

Tabela 9928 - Domicílios particulares permanentes ocupados, por tipo de material das paredes externas, condição de ocupação do domicílio e tipo do domicílio		
Variável - Domicílios particulares permanentes ocupados (Unidades)		
Brasil		
Tipo de domicílio - Total		
Ano - 2022		
Condição de ocupação do domicílio - Total		
Tipo de material das paredes externas		
Total	Taipa sem revestimento	
72.461.371	399.363	
Fonte: IBGE - Censo Demográfico		

Notas

1 - Dados dos Resultados preliminares da amostra, estimados a partir de áreas de ponderação preliminares.

2 - A categoria "Sem parede" só pôde ser selecionada em localidades indígenas (terra indígena, agrupamento indígena e área de interesse operacional indígena).



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)
DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

Tabela 9928 - Domicílios particulares permanentes ocupados, por tipo de material das paredes externas, condição de ocupação do domicílio e tipo do domicílio		
Variável - Domicílios particulares permanentes ocupados (Unidades)		
Tipo de domicílio - Total		
Ano - 2022		
Condição de ocupação do domicílio - Total		
Brasil e Município	Tipo de material das paredes externas	
	Total	Taipa sem revestimento
Nova Friburgo (RJ)	76.576	24

Fonte de Consulta:

<https://sidra.ibge.gov.br/tabela/9928#resultado>

ANÁLISE DO GRUPO DE TRABALHO da SEHARF:

De acordo com a informação oficial apurada e obtida pelo Grupo de Trabalho, em Publicação Oficial do Governo Federal, dos **72.461.371 Domicílios** pesquisados pelo IBGE no território nacional, para a formação das suas Estimativas no Censo de 2022 foram apurados na condição em exame um total de 399.363 Domicílios (TAIPA SEM REVESTIMENTO), do que tendo-se pesquisado na cidade de Nova Friburgo um **TOTAL** de **76.576 Domicílios**, dentre os quais **24 Domicílios** da cidade se enquadravam na classificação de Domicílios em **TAIPA SEM REVESTIMENTO**.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

OUTRO MATERIAL (EM NOVA FRIBURGO) :

Tabela 9928 - Domicílios particulares permanentes ocupados, por tipo de material das paredes externas, condição de ocupação do domicílio e tipo do domicílio			
Variável - Domicílios particulares permanentes ocupados (Unidades)			
Brasil			
Tipo de domicílio - Total			
Ano - 2022			
Condição de ocupação do domicílio - Total			
Tipo de material das paredes externas			
Total	Madeira para construção	Madeira aproveitada de tapume, embalagens, andaimes	Outro material
72.461.371	2.727.309	96.065	324.718
Fonte: IBGE - Censo Demográfico			

Notas
1 - Dados dos Resultados preliminares da amostra, estimados a partir de áreas de ponderação preliminares.
2 - A categoria "Sem parede" só pôde ser selecionada em localidades indígenas (terra indígena, agrupamento indígena e área de interesse operacional indígena).

Tabela 9928 - Domicílios particulares permanentes ocupados, por tipo de material das paredes externas, condição de ocupação do domicílio e tipo do domicílio				
Variável - Domicílios particulares permanentes ocupados (Unidades)				
Tipo de domicílio - Total				
Ano - 2022				
Condição de ocupação do domicílio - Total				
Brasil e Município	Tipo de material das paredes externas			
	Total	Madeira para construção	Madeira aproveitada de tapume, embalagens, andaimes	Outro material
Brasil	72.461.371	2.727.309	96.065	324.718



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

Nova Friburgo (RJ)	76.576	118	21	147
--------------------	--------	-----	----	-----

ANÁLISE DO GRUPO DE TRABALHO da SEHARF:

De acordo com a informação oficial apurada e obtida pelo Grupo de Trabalho, em Publicação Oficial do Governo Federal, dos **72.461.371 Domicílios** pesquisados pelo IBGE no território nacional, para a formação das suas Estimativas no Censo de 2022 foram apurados na condição em exame um total de 2.727.309 Domicílios, do que tendo-se pesquisado na cidade de Nova Friburgo um **TOTAL** de **76.576 Domicílios**, dentre os quais **147 Domicílios** da cidade se enquadravam na **INADEQUAÇÃO HABITACIONAL** com a classificação de Domicílios em **OUTRO MATERIAL** (Madeira aproveitada de Tapume, Embalagens e andaimes).

CASAS SEM PAREDE (EM NOVA FRIBURGO):

ANÁLISE DO GRUPO DE TRABALHO da SEHARF:

De acordo com a informação oficial apurada e obtida pelo Grupo de Trabalho, em Publicação Oficial do Governo Federal, dos **72.461.371 Domicílios** pesquisados pelo IBGE no território nacional, para a formação das suas Estimativas, no Censo de 2022, foram apurados na condição em exame um total de 1.256, do que tendo-se pesquisado na cidade de Nova Friburgo um **TOTAL** de **76.576 Domicílios**, dentre os quais **NÃO SE CONSTATOU NEM SE VERIFICOU** Domicílios da cidade **OS QUAIS SE SE ENQUADRASSEM NESSA INADEQUAÇÃO HABITACIONAL** com a classificação de Domicílios DE CASAS SEM PAREDE, conforme quadros abaixo evidenciados.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

Tabela 9928 - Domicílios particulares permanentes ocupados, por tipo de material das paredes externas, condição de ocupação do domicílio e tipo do domicílio		
Variável - Domicílios particulares permanentes ocupados (Unidades)		
Brasil		
Tipo de domicílio - Total		
Ano - 2022		
Condição de ocupação do domicílio - Total		
Tipo de material das paredes externas		
Total		Sem parede
Total		
72.461.371		1.256
Fonte: IBGE - Censo Demográfico		

Notas

1 - Dados dos Resultados preliminares da amostra, estimados a partir de áreas de ponderação preliminares.

2 - A categoria "Sem parede" só pôde ser selecionada em localidades indígenas (terra indígena, agrupamento indígena e área de interesse operacional indígena).



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)
DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

Tabela 9928 - Domicílios particulares permanentes ocupados, por tipo de material das paredes externas, condição de ocupação do domicílio e tipo do domicílio

Variável - Domicílios particulares permanentes ocupados (Unidades)		
Tipo de domicílio - Total		
Ano - 2022		
Condição de ocupação do domicílio - Total		
Brasil e Município	Tipo de material das paredes externas	
	Total	Sem parede
Brasil	72.461.371	1.256
Nova Friburgo (RJ)	76.576	-



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

Fonte de Consulta:

<https://sidra.ibge.gov.br/tabela/9928#resultado>

CÁLCULO FINAL das HABITAÇÕES PRECÁRIAS do MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO:

CÁLCULO E EVIDENCIAÇÃO DO NÚMERO DAS HABITAÇÕES PRECÁRIAS do MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO:		
01	HABITAÇÃO EM CASA DE CÔMODOS OU CORTIÇOS	124
02	ESTRUTURA RESIDENCIAL DEGRADADA OU INACABADA	11
03	ALVENARIA SEM REVESTIMENTO	5.410
04	TAIPA SEM REVESTIMENTO	24
05	OUTRO MATERIAL (Madeira aproveitada de Tapume, Embalagens e andaimes)	147
06	CASAS SEM PAREDES	0
	Fonte de Consulta: https://sidra.ibge.gov.br/tabela/	
TOTAL GERAL	*****	5.716

ANÁLISE DO GRUPO DE TRABALHO da SEHARF:

De acordo com a informação oficial apurada e obtida pelo Grupo de Trabalho, nas Publicações Oficiais do Governo Federal, e em conformidade com a **MEMÓRIA DE CÁLCULO** acima evidenciada fica constatado que a cidade de Nova Friburgo um **TOTALIZA um montante de 76.576 Domicílios**, dentre os quais a cifra de **5.716 Domicílios** se classificam na categoria de **HABITAÇÕES PRECÁRIAS** conforme o quadro acima evidenciado.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) **DIAGNÓSTICO HABITACIONAL**

LEVANTAMENTO, CÁLCULO E EVIDENCIAÇÃO DO NÚMERO DE FAMÍLIAS EM COABITAÇÃO do MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO:

De acordo com a "**CARTILHA DEFICIT HABITACIONAL E INADEQUAÇÕES DE MORADIAS NO BRASIL**", Publicação da FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, do Governo de Minas Gerais, a **COABITAÇÃO FAMILIAR** (ou **COABITAÇÃO FORÇADA** ou **COABITAÇÃO FAMILIAR FORÇADA**) é definida como o número de "**Domicílios próprios do tipo cômodo e unidades domésticas conviventes, que compreendem moradias com mais de um núcleo familiar e adensamento superior a duas pessoas por dormitório**", ou mais sinteticamente, "**Famílias dividindo a mesma moradia ou cômodos.**"

A **COABITAÇÃO FORÇADA** ocorre quando **duas ou mais famílias vivem no mesmo domicílio por necessidade, e não por escolha**. No Censo, isso aparece como "**famílias conviventes**" em domicílios particulares permanentes. De acordo com os dados disponíveis no Censo de 2022, e, segundo o "**IBGE Cidades@**" para Nova Friburgo, temos as seguintes informações de relevância, no sentido de apuração e levantamento de informações para cálculo do **DÉFICIT HABITACIONAL** de Nova Friburgo, conforme segue:

DADOS DISPONÍVEIS NO CENSO 2022: IBGE Cidades@	
População total (2022):	189.939
Total domicílios particulares permanentes (2022):	97.206
Domicílios ocupados:	76.602
Pessoas recenseadas em domicílios ocupados:	181.373
Média de moradores por domicílio:	2,4



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) **DIAGNÓSTICO HABITACIONAL**

Conforme já mencionamos em momento anterior, dentro da condução do presente ESTUDO e TRABALHO, e, a partir das informações apuradas pela nossa EQUIPE e GRUPO DE TRABALHO, tanto no Sítio Eletrônico do **IBGE** (Site: <https://www.ibge.gov.br/>), tanto quanto nas Publicações Oficiais, dispostas no Sítio Eletrônico da **FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO** (Site: <http://www.fjp.mg.gov.br>) faz-se possível inferir e deduzir, a partir do cotejo da obra **DÉFICIT HABITACIONAL NO BRASIL 2022, editada no ano de 2024**, que **"Em 2022, a estimativa do déficit habitacional foi de e 6.215.313 domicílios.** Em termos relativos, isso representa 8,3% do total de domicílios particulares ocupados do país.

O Documento em questão nos informa também que **"Este relatório apresenta os resultados do déficit habitacional para 2022, retomando a série - iniciada em 2016 - de divulgação anuais dos indicadores habitacionais, após dois anos de interrupção decorrente do efeito colateral da pandemia de Covid-19.** E é de bom alvitre mencionar que muito **ESPECIFICAMENTE EM 2020 E 2021, O IBGE NÃO DIVULGOU OS DADOS DOS MÓDULOS DE CARACTERÍSTICAS DOS DOMICÍLIOS DA PNAD CONTÍNUA (PNADC) EM RAZÃO DAS DIFICULDADES DE COLETA DOS DADOS DURANTE A CRISE SANITÁRIA DE COVID-19 (IBGE, 2022a)1.** " **(OS GRIFOS SÃO NOSSOS...).**

Ao termo final do ano de 2022 o IBGE ainda não tinha publicado uma tabela específica com o número de famílias conviventes por município no Censo 2022, o que nos conduz a usar uma proporção nacional como referência na formação da Estimativa da **COABITAÇÃO FAMILIAR** com lastro na metodologia da **Fundação João Pinheiro**, e nos dados do **Censo Demográfico 2022** do próprio IBGE. Assim, para a Elaboração e Formatação do CÁLCULO de uma ESTIMATIVA DE FAMÍLIAS CONVIVENTES (ou em **COABITAÇÃO FORÇADA** ou **COABITAÇÃO FAMILIAR FORÇADA**), e segundo os estudos anteriores da **FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO**, com base no Censo 2010, temos que cerca de **3,5% a 5%** dos domicílios brasileiros apresentavam **coabitação forçada**. Se aplicarmos uma ESTIMATIVA CONSERVADORA de **4%** aos **76.602 domicílios ocupados** em Nova Friburgo, teremos:

76.602 DOMICÍLIOS × 4% = aproximadamente 3.064 DOMICÍLIOS COM COABITAÇÃO FORÇADA
ESTIMATIVA FINAL: Cerca de 3.000 famílias em Nova Friburgo vivem em situação de coabitação forçada, segundo critérios da Fundação João Pinheiro e dados do Censo 2022. Adotaremos a <u>ESTIMATIVA CONSERVADORA</u> de 4% dos domicílios ocupados, acima calculada com azo nos dados e metodologia e critérios da Fundação João Pinheiro e dados do Censo 2022.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) **DIAGNÓSTICO HABITACIONAL**

ANÁLISE DO GRUPO DE TRABALHO da SEHARF:

De acordo com a informação oficial apurada e obtida pelo Grupo de Trabalho, nas Publicações Oficiais do Governo Federal, e em conformidade com a **MEMÓRIA DE CÁLCULO**, acima evidenciada, considerando que ao final do ano de 2022 o IBGE ainda não tinha publicado uma tabela específica com o número de famílias conviventes por município no Censo 2022, o que nos conduz a usar uma **proporção nacional** como referência na formação da Estimativa da **COABITAÇÃO FAMILIAR** com lastro na metodologia da **Fundação João Pinheiro**, e nos dados do **Censo Demográfico 2022** do próprio IBGE, fica constatado que a cidade de Nova Friburgo um **TOTALIZA** um montante e a cifra estimativa e aproximada de **3.064 DOMICÍLIOS COM COABITAÇÃO FORÇADA**, conforme o quadro acima evidenciado. Essa abordagem é comumente utilizada por pesquisadores e gestores públicos quando os microdados ainda não estão totalmente tabulados por município, aplicada aos dados oficiais de Nova Friburgo disponíveis no portal **Cidades@** do IBGE.

Fonte dos dados e metodologia: Estimativa baseada na metodologia da Fundação João Pinheiro para o componente "coabitação forçada" do déficit habitacional; Dados primários extraídos do Censo Demográfico 2022 (IBGE), disponíveis no portal Cidades@ e SIDRA; Proporção nacional de domicílios com famílias conviventes estimada entre 3,5% e 5%, conforme séries históricas da FJP; Painel oficial da FJP: <https://fjp.mg.gov.br/deficit-habitacional-no-brasil>; Fundação João Pinheiro - Deficit Habitacional no Brasil; <https://fjp.mg.gov.br/deficit-habitacional-no-brasil>; IBGE - Portal Cidades@ (Nova Friburgo): <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/rj/nova-friburgo.html>; IBGE - SIDRA (Censo Demográfico 2022), <https://sidra.ibge.gov.br/pesquisa/censo-demografico/demografico-2022/inicial>



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) **DIAGNÓSTICO HABITACIONAL**

LEVANTAMENTO, CÁLCULO E EVIDENCIAÇÃO DO NÚMERO DO ÔNUS EXCESSIVO EM ALUGUEL do MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO:

De acordo com a "CARTILHA DEFICIT HABITACIONAL E INADEQUAÇÕES DE MORADIAS NO BRASIL", Publicação da FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, do Governo de Minas Gerais, o ÔNUS EXCESSIVO COM ALUGUEL URBANO (ou ÔNUS EXCESSIVO EM ALUGUEL) é definida como o número de Domicílios com renda familiar de até três salários mínimos e que despendem mais de 30% da renda com aluguel (destinação de mais de 30% da renda domiciliar de até três salários mínimos com despesa de aluguel).

Complementando a informação acima veiculada, e, do ponto de vista metodológico, o ônus excessivo com o aluguel urbano é identificado quando o domicílio é urbano, durável - isto é, que não é habitação precária nem domicílio do tipo cômodo, com até três salários mínimos de renda domiciliar e que gasta mais de 30% da sua renda domiciliar com o aluguel (FJP, 2021).

Nessa linha, a cômputo do ÔNUS EXCESSIVO COM O ALUGUEL URBANO como componente do déficit habitacional JUSTIFICA-SE porque, para esse segmento de domicílios, o aluguel muitas vezes não é uma opção e o valor despendido com ele implica negar o direito ao acesso à outras dimensões de reprodução básica domiciliar como alimentação, educação, saúde, transporte, lazer e cultura.

Na CONSULTA e COTEJO das informações apuradas, junto ao Sítio Eletrônico do IBGE (já acima mencionado), o GRUPO DE TRABALHO pode constatar que não existe uma tabela única e direta no IBGE ou no Censo que apresente o indicador "ônus excessivo com aluguel" já pronto e calculado, sendo certo que o alcance desse NÚMERO e/ou QUANTITATIVO decorre do confronto matemático de outros indicadores, sendo essa prática de cálculo oficialmente aceita, fundamentada e reconhecida metodologicamente por órgãos como a Fundação João Pinheiro (FJP) e pelo próprio IBGE, especialmente por meio da PNAD Contínua.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) **DIAGNÓSTICO HABITACIONAL**

Segundo estudos recentes com base na PNAD CONTÍNUA 2022, cerca de **24% dos domicílios alugados no estado do Rio de Janeiro** enfrentam ônus excessivo com aluguel. Dessa forma, e, seguindo esse Raciocínio, temos a seguinte DEMONSTRAÇÃO, a qual irá ORIENTAR a condução do presente trabalho, qual seja:

<u>CÁLCULO DA ESTIMATIVA DO ÔNUS EXCESSIVO COM O ALUGUEL URBANO:</u>	
<u>VARIÁVEIS DO CÁLCULO PARA A CIDADE DE NOVA FRIBURGO (dados do Censo 2022):</u>	
Total de domicílios particulares permanentes:	~ 97.206
Proporção de domicílios alugados:	~ 18 % (estimativa baseada em padrões urbanos similares)
Domicílios alugados:	97.206 x 18% = 17.497
Com ônus excessivo (24%):	17.497 x 24% = 4.199
<u>ESTIMATIVA DO ÔNUS EXCESSIVO COM O ALUGUEL URBANO:</u> ~ 4.199	
~ 4.199 DOMICÍLIOS	

ANÁLISE DO GRUPO DE TRABALHO da SEHARF:

De acordo com a informação oficial apurada e obtida pelo Grupo de Trabalho, nas Publicações Oficiais do Governo Federal, e em conformidade com a MEMÓRIA DE CÁLCULO, acima evidenciada, considerando que ao final do ano de 2022 o IBGE ainda não tinha publicado uma tabela específica com o número de famílias e domicílios os quais tenham classificação em ÔNUS EXCESSIVO COM ALUGUEL URBANO (ou ÔNUS EXCESSIVO EM ALUGUEL), do que seguindo a orientação prescrita na metodologia da Fundação João Pinheiro, e nos dados do Censo Demográfico 2022 do próprio IBGE, fica constatado que a cidade de Nova Friburgo **TOTALIZA** um montante e cifra estimativa de ÔNUS EXCESSIVO COM ALUGUEL URBANO da ordem aproximada de **4.199 DOMICÍLIOS**, conforme o quadro acima evidenciado.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

Essa abordagem é comumente utilizada por pesquisadores e gestores públicos quando os microdados ainda não estão totalmente tabulados por município, aplicada aos dados oficiais de Nova Friburgo disponíveis no portal **Cidades@** do IBGE.

Fundamentação da METODOLOGIA utilizada no Cálculo da Estimativa do ÔNUS EXCESSIVO COM ALUGUEL URBANO:

Embora o Censo Demográfico 2022 não apresente diretamente o indicador de ônus excessivo, ele fornece os elementos necessários para sua estimativa indireta, a saber:

VALOR DO ALUGUEL MENSAL POR DOMICÍLIO

RENDIMENTO DOMICILIAR MENSAL

FORMA DE OCUPAÇÃO DO DOMICÍLIO (próprio, alugado, cedido etc.)

Esses dados estão disponíveis em tabelas como:

TABELA 1479 – TIPO DE POSSE DO DOMICÍLIO

TABELA 1480 – FAIXAS DE VALOR DE ALUGUEL

TABELA 1481 – FAIXAS DE RENDIMENTO DOMICILIAR

A **PNAD Contínua (Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios do IBGE)**, por sua vez, apresenta o indicador de forma direta para as Unidades da Federação, permitindo a **CALIBRAÇÃO DE ESTIMATIVAS MUNICIPAIS** com base em padrões estaduais.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) **DIAGNÓSTICO HABITACIONAL**

Referências Metodológicas Oficiais:

Esses documentos reconhecem a validade de cruzamentos entre valor do aluguel e rendimento domiciliar como forma legítima de estimar o ônus excessivo em municípios não cobertos diretamente pela PNAD.

A prática de estimar o ônus excessivo com aluguel em nível municipal é respaldada por publicações técnicas como: **Fundação João Pinheiro (2023)** – “*As voltas que o ônus dá: alternativas para o cálculo do ônus excessivo com o aluguel urbano municipal*”, **IBGE – PNAD Contínua: Notas Técnicas** Notas Técnicas da PNAD.

Fundação João Pinheiro (FJP). *Ônus excessivo com aluguel é componente destaque do déficit habitacional no Brasil.* Belo Horizonte: FJP, 2021. Disponível em: <https://fjp.mg.gov.br/onus-excessivo-com-aluguel-e-componente-destaque-do-deficit-habitacional-no-brasil>

Lacerda, Gabriel do Carmo; Ferreira, Blanca Valadares. *Ônus excessivo com o aluguel, inadequação de domicílios e localização nas regiões metropolitanas brasileiras.* Revista Geografias, v. 21, n. 1, 2025. DOI: 10.35699/2237-549X.2025.53326

Viana, Raquel de Mattos; Souza, Carla Cristina Aguilar de; Franco, Marco Paulo Vianna; Souza, Luiza de Marilac de; Miranda-Ribeiro, Adriana. *Carências habitacionais no Brasil e na América Latina: o papel do ônus excessivo com aluguel urbano.* Revista Geografia PUC Minas, 2020. Disponível em: <https://periodicos.pucminas.br/geografia/article/download/18972/14411/70726>

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. *PNAD Contínua: Notas Técnicas.* Rio de Janeiro: IBGE, 2022. Disponível em: https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv101733_notas_tecnicas.pdf

Fundação João Pinheiro. *Déficit Habitacional no Brasil: metodologia de cálculo e resultados.* Belo Horizonte: FJP, diversas edições (1995-2023). Disponível em: <https://repositorio.fjp.mg.gov.br>



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) **DIAGNÓSTICO HABITACIONAL**

LEVANTAMENTO, CÁLCULO E EVIDENCIAÇÃO DO NÚMERO DE DOMICÍLIOS IMPROVISADOS do MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO:

De acordo com a Publicação da FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, do Governo de Minas Gerais "**Dados que representam os números do país foram atualizados pela FJP a partir dos dados da PnadC - IBGE de 2022**", disponível e veiculada no link (<https://fjp.mg.gov.br/brasil-registra-deficit-habitacional-de-6-milhoes-de-domicilios/>), em 2022, o **DÉFICIT HABITACIONAL do Brasil** totalizou **6.215.313 de domicílios**, o que representa 8,3% do total de habitações ocupadas no país.

Em termos absolutos, na comparação com 2019 (5.964.993), houve um aumento de cerca de 4,2% no total de domicílios déficit, porém o total relativo, ou seja, o percentual de domicílios déficit em relação ao total de domicílios particulares ocupados no país, permaneceu praticamente estável em relação a 2019 (8,4%).

Conforme já mencionamos em momento anterior, o **DOMICÍLIO IMPROVISADO** representa o domicílio localizado em unidade não-residencial (loja, fábrica etc.) ou com dependências não destinadas exclusivamente à moradia, mas que na data de referência estava ocupado por morador. Exemplos: prédios em construção, vagões de trem, carroças, tendas, barracas, grutas etc. que estavam servindo de moradia na data de referência foram considerados domicílios particulares improvisados.

De outro giro, é importante frisar que **o Censo não mensura toda a população em situação de rua**, pois foca em domicílios, mesmo que improvisados, e mais: **o DOMICÍLIO IMPROVISADO espelha um FATOR DO CÁLCULO, no qual se Inclui o Numero correspondente a Utilização de locais não residenciais para moradia**, como embaixo de pontes, viadutos ou imóveis comerciais, segundo a Fundação João Pinheiro (FJP).



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) **DIAGNÓSTICO HABITACIONAL**

Na CONSULTA e COTEJO das informações apuradas, junto ao Sítio Eletrônico do IBGE (já acima mencionado), o GRUPO DE TRABALHO pôde constatar que **não existe uma tabela única e direta no IBGE ou no Censo que apresente o indicador do "NÚMERO DE DOMICÍLIOS IMPROVISADOS" do MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO já tabulado, pronto e calculado,** sendo certo que o alcance desse NÚMERO e/ou QUANTITATIVO decorre do confronto matemático de outros indicadores, sendo essa prática de cálculo a partir da análise e convergência da leitura de dados dispostos em outras planilhas de registro estatístico, **oficialmente aceitas, fundamentadas e reconhecidas metodologicamente** por órgãos como a **Fundação João Pinheiro (FJP)** e pelo próprio **IBGE**, especialmente por meio da **PNAD Contínua**.

No caso em comento, referente muito especificamente ao **NÚMERO DE DOMICÍLIOS IMPROVISADOS do MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO** temos que até o presente momento de elaboração do presente trabalho não há uma tabela no **SISTEMA SIDRA do IBGE**, a qual apresente o número de **DOMICÍLIOS IMPROVISADOS por município**, como Nova Friburgo, tudo de forma explícita e isolada. O que existe, isoladamente, é a **Tabela 9867** a qual procura evidenciar e mostrar o quantitativo de **moradores** em domicílios improvisados, **mas apenas por Brasil, Grandes Regiões e Unidades da Federação (UF)**; e também a **Tabela 9866**, a qual trata de **domicílios não ocupados**, mas **NÃO INCLUI DOMICÍLIOS IMPROVISADOS OCUPADOS**, que são justamente o foco do **DÉFICIT HABITACIONAL**.

É de se notar que **O IBGE OPTOU POR DIVULGAR OS DADOS DE DOMICÍLIOS IMPROVISADOS OCUPADOS APENAS EM NÍVEL FEDERAL E ESTADUAL**, por enquanto (o que aparentemente se deve à: **1. BAIXA REPRESENTATIVIDADE AMOSTRAL MUNICIPAL** para esse tipo de domicílio; **2. SENSIBILIDADE SOCIAL E TERRITORIAL** da informação; **ETAPAS DE DIVULGAÇÃO DO CENSO 2022**, estudo técnico cujo muito dos dados por questões de interesse do Órgão ainda estão em andamento para a devida divulgação).

A partir dessa análise, e considerando que toda a informação levantada no SISTEMA SIDRA, tangente ao cálculo dos **"DOMICÍLIOS IMPROVISADOS por Município"** **não forneça diretamente e especificamente os dados por município**, podemos devidamente lastreados e respaldados na Metodologia desenvolvida pela FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, e, devidamente recepcionada pelo IBGE, adotar as seguintes posturas para a sua necessária APURAÇÃO DE FORMA ESTIMATIVA, quais sejam:



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

APURAÇÃO ESTIMATIVA do QUANTITATIVO DOS “DOMICÍLIOS IMPROVISADOS” por Município” - METODOLOGIA DA FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO/IBGE:

- A) UTILIZAR OS MICRODADOS DO CENSO 2022 (disponíveis no repositório do IBGE) para extrair registros de domicílios improvisados por município;
- B) Acompanhar a Plataforma Geográfica Interativa (PGI) do IBGE, que deve incluir mapas e dados por município em fases futuras;
- C) Utilizar a Base dos Dados (projeto de dados abertos), que trata os microdados do Censo e pode permitir consultas por município com filtros específicos: **DOMICÍLIOS IMPROVISADOS – ESTADO DO RIO DE JANEIRO**;

OBSERVAÇÃO: Segundo o Censo Demográfico 2022 – Tipos de domicílios coletivos, improvisados, de uso ocasional e vagos: O Total de moradores em domicílios improvisados no Estado do Rio de Janeiro: 11.019 pessoas; A Proporção em relação à população estadual (~16,5 milhões): Cerca de 0,066%; População de Nova Friburgo (2022): ~ 190.000 habitantes; Proporção estadual de moradores em domicílios improvisados: ~ 0,066%.

Como os dados por município ainda não foram divulgados diretamente no SIDRA para domicílios improvisados, podemos aplicar uma **SIMULAÇÃO PROPORCIONAL**, com base nos dados estaduais.

D) CÁLCULO DA ESTIMATIVA DOS “DOMICÍLIOS IMPROVISADOS” por Município” da cidade de Nova Friburgo:

População de Nova Friburgo (2022): ~190.000 habitantes; Proporção estadual de moradores em domicílios improvisados: 0,066%

Estimativa de moradores em domicílios improvisados em Nova Friburgo: $190.000 \times 0,00066 \approx 125$ pessoas

Considerando média de 3 moradores por domicílio: $125 \div 3 \approx 42$ domicílios improvisados

ESTIMATIVA DOS “DOMICÍLIOS IMPROVISADOS” por Município” da cidade de Nova Friburgo:

\approx **42 DOMICÍLIOS IMPROVISADOS** (Aproximadamente)



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) **DIAGNÓSTICO HABITACIONAL**

Essa estimativa é **TECNICAMENTE VÁLIDA** e **METODOLOGICAMENTE RECONHECIDA** por instituições como a Fundação João Pinheiro, especialmente quando os dados municipais ainda não estão disponíveis. A proporção pode variar conforme características locais (urbanização, vulnerabilidade social, presença de assentamentos informais). Assim que o IBGE liberar os microdados completos por município, será possível confirmar ou ajustar essa estimativa.

Referências Metodológicas Oficiais:

Esses documentos reconhecem a validade de cruzamentos para o CÁLCULO DA ESTIMATIVA DOS **“DOMICÍLIOS IMPROVISADOS por Município”** da cidade de Nova Friburgo como forma legítima de estimar tal FATOR não cobertos diretamente pelas TABELAS do SISTEMA SIDRA ao momento da sua elaboração:

1. Fundação João Pinheiro (FJP)

Título: *Metodologia do Déficit Habitacional e da Inadequação de Domicílios no Brasil - 2016-2019* - Esta publicação é a principal referência nacional para o cálculo do déficit habitacional. Ela reconhece a prática de **estimativas proporcionais** em municípios onde os dados diretos não estão disponíveis, especialmente para componentes como **domicílios improvisados, ônus excessivo com aluguel, coabitação e adensamento**.

2. IBGE - Censo Demográfico 2022: Tipos de Domicílios

Título: *Censo 2022 - Domicílios coletivos, improvisados, de uso ocasional e vagos* - Este documento apresenta os dados nacionais e estaduais sobre **domicílios improvisados**, e reconhece que a desagregação municipal ainda está em fase de divulgação. Ele serve como base para **projeções proporcionais** em municípios como Nova Friburgo.

3. Artigo técnico - SciELO Brasil

Título: *Carência Habitacional e Déficit de Moradias: Questões Metodológicas* - Este artigo compara metodologias de cálculo do déficit habitacional e reforça a legitimidade de estimativas indiretas, especialmente em contextos de ausência de dados municipais. Ele cita a Fundação João Pinheiro como referência nacional.

4. Revista MetrÓpole - PUC-SP

Título: *Questões metodológicas sobre o déficit habitacional: o perigo de abordagens corporativas* Este estudo reforça a importância de distinguir entre déficit quantitativo e inadequações habitacionais, e valida o uso de **proporcionalidade estatística** como ferramenta legítima para diagnósticos locais.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) **DIAGNÓSTICO HABITACIONAL**

**LEVANTAMENTO, APURAÇÃO, CÁLCULO E EVIDENCIAÇÃO DO
NÚMERO DE DEFICIT HABITACIONAL do MUNICÍPIO DE
NOVA FRIBURGO:**

De acordo com o disposto na "**CARTILHA DEFICIT HABITACIONAL E INADEQUAÇÕES DE MORADIAS NO BRASIL**", Publicação da FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, do Governo de Minas Gerais, o **DÉFICIT HABITACIONAL relaciona-se, no primeiro nível, tanto com as deficiências do estoque de moradias quanto com as moradias sem condições de serem habitadas devido à grande precariedade das construções ou ao desgaste da estrutura física. Além disso, também vincula-se à necessidade de acesso à habitação em função da coabitação familiar não desejada - por exemplo, famílias que pretendem constituir um domicílio unifamiliar e não conseguem.**

Por fim, capta os domicílios de baixa renda alugados em áreas urbanas, cujo valor do aluguel acaba comprometendo o orçamento domiciliar no que se refere à satisfação de outras necessidades básicas. Cada uma dessas dimensões constituem os componentes do déficit habitacional. Cada componente - HABITAÇÃO PRECÁRIA, COABITAÇÃO E ÔNUS EXCESSIVO COM O ALUGUEL URBANO, por exemplo - envolve soluções e políticas específicas.

O **DÉFICIT HABITACIONAL do Brasil** totalizou **6.215.313 de domicílios**, o que representa 8,3% do total de habitações ocupadas no país. Em termos absolutos, na comparação com 2019 (5.964.993), houve um aumento de cerca de 4,2% no total de domicílios déficit, porém o total relativo, ou seja, o percentual de domicílios déficit em relação ao total de domicílios particulares ocupados no país, permaneceu praticamente estável em relação a 2019 (8,4%).

O **DÉFICIT HABITACIONAL** é um conceito que dá sustentação aos indicadores que buscam estimar a necessidade de substituição ou mesmo construção de habitações devido à grande precariedade de determinadas habitações (domicílios improvisados, rústicos, por exemplo), ao ônus excessivo com aluguel e à existência de coabitação (famílias habitando cômodos e unidades domésticas conviventes).



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç ã O E
R E G U L A R I Z A Ç ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

CÁLCULO do DÉFICIT HABITACIONAL

DEFICIT

HABITACIONAL = (A) + (B) + (C) + (D)

Onde :

(A) => HABITAÇÕES PRECÁRIAS

(B) => COABITAÇÃO FAMILIAR

(C) => ÔNUS EXCESSIVO COM ALUGUEL

(D) => DOMICÍLIOS IMPROVISADOS

Em última análise, esses indicadores têm o papel e o potencial de dimensionar a quantidade de habitações que são incapazes de atender o direito de acesso, por parte de segmentos da população brasileira, a uma habitação minimamente adequada.

A **FJP (Fundação João Pinheiro)**, em parceria com o Ministério das Cidades, e, com o IBGE, é O **ÓRGÃO** responsável pelo **DIMENSIONAMENTO, FORMULAÇÃO DA METODOLOGIA, e CÁLCULO DO DÉFICIT HABITACIONAL NO BRASIL**, podemos devidamente lastreados e respaldados na Metodologia desenvolvida pela **FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO**, e, devidamente recepcionada pelo IBGE, calcular o **SOMATÓRIO** dos seus itens de composição adotando os seguintes critérios, para a sua necessária **APURAÇÃO DE FORMA ESTIMATIVA**, quais sejam:



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)
DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

CÁLCULO do DÉFICIT HABITACIONAL

MEMÓRIA DE CÁLCULO:

DEFICIT

$$\text{HABITACIONAL} = \sum (A) + (B) + (C) + (D)$$

(A)	N.º de HABITAÇÕES PRECÁRIAS	5.716
(B)	N.º de FAMÍLIAS EM COABITAÇÃO	3.064
(C)	N.º do ÔNUS EXCESSIVO COM ALUGUEL	4.199
(D)	N.º dos DOMICÍLIOS IMPROVISADOS	42
\sum	SOMATÓRIO/TOTAL GERAL/DEFICIT HABITACIONAL	13.021

O CÁLCULO acima apurado remonta a APURAÇÃO DO DÉFICIT HABITACIONAL do Município de Nova Friburgo, na mais estrita observância aos critérios metodológicos elaborados pela Fundação João Pinheiro do Governo de Minas Gerais, a qual desde o ano de 1995 é a Instituição Oficial que possui a incumbência de apurar e analisar tal Deficit no território brasileiro.

Porém, o Grupo de Trabalho, incumbido dos estudos de Elaboração do PLHIS do Município, entende que a **EFETIVIDADE** de uma Política Pública abrangente na área de Habitação, deve contemplar também todos os cidadãos atualmente moradores em ÁREAS DE RISCO.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) **DIAGNÓSTICO HABITACIONAL**

E essa EFETIVIDADE de alcance da Política Pública de Habitação deve alcançar a população formada por pessoas, as quais em decorrência dos fatores mais diversos, encontram-se à margem da dignidade humana, sobrevivendo na inadequação de RECEBIMENTO DO ALUGUEL SOCIAL, em razão dos mais diversos motivos, sendo certo que o problema dos MORADORES EM ÁREAS DE RISCO e o RECEBIMENTO DE ALUGUEL SOCIAL EM NOVA FRIBURGO envolve a deslocamento forçado de famílias devido ao perigo de deslizamentos, a insuficiência e irregularidade na distribuição do aluguel social, que não cobre todos os afetados, e o consequente impacto socioeconômico nas famílias, as quais enfrentam dificuldades de emprego, moradia adequada e instabilidade após a perda de suas casas.

O Cotejo dos Estudos e Trabalhos elaborados pela Fundação João Pinheiro nos informa que, não obstante as famílias moradoras em AREAS DE RISCO, tanto quanto aquelas que de forma superveniente dependem do recimento de ALUGUEL SOCIAL, podem ser enquadradas no cômputo das pessoas as quais vive m condição de DÉFICIT HABITACIONAL.

Nessa Linha de Entendimento:

“A metodologia pode ser adaptada conforme especificidades territoriais, desde que respeitados os princípios de mensuração e transparência na definição dos critérios adotados.” — FJP, 2021 (GRIFOS NOSSOS...)



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

Tal situação de INADEQUAÇÕES HABITACIONAIS motivou o GRUPO DE TRABALHO a revisar o CÁLCULO acima elaborado, e com base nos notórios diagnósticos locais pós catástrofe climática de 2011, INCORPORAR ESSAS DUAS NOVAS VARIÁVEIS E FATORES AO CÔMPUTO INICIALMENTE APURADO, gerando por conseguinte, e ato contínuo, um numero real que representa o DÉFICIT HABITACIONAL AMPLIADO, do Município de Nova Friburgo. Dessa forma, e, embora a metodologia oficial da Fundação João Pinheiro (FJP) não inclua diretamente essas duas categorias no núcleo duro do déficit habitacional quantitativo, há respaldo para sua inclusão complementar, especialmente a partir de informações disposta e fundamentadas em diagnósticos locais, sendo lícito e tecnicamente justificável, desde que essa inclusão seja explicitada como uma extensão metodológica e fundamentada em critérios de vulnerabilidade habitacional reconhecidos a sua inclusão no cálculo do DEFICIT HABITACIONAL, como um fator e uma variável complementar.

O cálculo acima apurado remonta a APURAÇÃO DO DÉFICIT HABITACIONAL do Município de Nova Friburgo, na mais estrita observância aos critérios metodológicos elaborados pela Fundação João Pinheiro do Governo de Minas Gerais, a qual desde o ano de 1995 é a Instituição Oficial que possui a incumbência de apurar e analisar tal Deficit no território brasileiro. Porém, o Grupo de Trabalho, incumbido dos estudos de Elaboração do PLHIS (Plano Local de Habitação de Interesse Social) do Município, entende que a EFETIVIDADE de uma Política Pública abrangente na área de Habitação, deve contemplar todos os cidadãos atualmente moradores em ÁREAS DE RISCO, tanto quanto aqueles que em decorrência dos fatores mais diversos na inadequação de RECEBIMENTO DO ALUGUEL SOCIAL, em razão dos mais diversos motivos.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

Tais motivos os quais sedimentam o problema dos MORADORES EM ÁREAS DE RISCO, e , cidadãos com RECEBIMENTO DE ALUGUEL SOCIAL em Nova Friburgo envolve o deslocamento forçado de famílias (devido ao perigo de deslizamentos e outras intempéries, a insuficiência e irregularidade na distribuição do aluguel social, que não cobre todos os afetados, e o consequente impacto socioeconômico nas famílias, as quais enfrentam dificuldades de emprego, moradia adequada, e instabilidade após a perda de suas casas.

Assim, na mais estrita observância aos critérios metodológicos elaborados pela Fundação João Pinheiro do Governo de Minas Gerais, porém considerando a necessidade de reconhecer na APURAÇÃO DO DÉFICIT HABITACIONAL do Município de Nova Friburgo os agrupamentos de pessoas as quais ainda, após mais de catorze anos da ocorrência da Catástrofe climática de 2011, ainda vivem nas condições acima mencionadas (MORADORES EM ÁREAS DE RISCO, e, cidadãos desalojados com RECEBIMENTO DE ALUGUEL SOCIAL), faz-se necessário a inclusão dos moradores assim classificados no cômputo dos supramencionado DÉFICIT, acatando assim a um anseio da atual Gestão de promover ações de INCLUSÃO SOCIAL, que via de regra é um dos principais anseios da construção e criação de uma Política Habitacional para o nosso Município, e, a adoção dessa estimativa é tecnicamente válida e metodologicamente reconhecida por instituições como a Fundação João Pinheiro, especialmente quando os dados municipais ainda não estão disponíveis nas Publicações do próprio IBGE.



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)
DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

Contudo, a proporção pode variar conforme características locais (urbanização, vulnerabilidade social, presença de assentamentos informais). No entanto, assim que o IBGE liberar os microdados completos por município, será possível confirmar ou ajustar essa estimativa.

CÁLCULO do DÉFICIT HABITACIONAL		
MEMÓRIA DE CÁLCULO:		
DEFICIT		
HABITACIONAL = \sum (A) + (B) + (C) + (D)		
(A)	N.º de HABITAÇÕES PRECÁRIAS	5.716
(B)	N.º de FAMÍLIAS EM COABITAÇÃO	3.064
(C)	N.º do ÔNUS EXCESSIVO COM ALUGUEL	4.199
(D)	N.º dos DOMICÍLIOS IMPROVISADOS	42
	SOMATÓRIO PARCIAL do DEFICIT HABITACIONAL	13.021
	Número dos DOMICÍLIOS EM ÁREA DE RISCO	5.322
	Risco de Escorregamentos: 4.658 (+)	
	Risco de Inundação : 664 (+)	
	Número dos DOMICÍLIOS de PESSOAS em	76
	DEPENDÊNCIA de PAGAMENTO DE ALUGUEL SOCIAL:	
\sum	SOMATÓRIO/TOTAL GERAL/DEFICIT HABITACIONAL	18.419



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) **DIAGNÓSTICO HABITACIONAL**

Em tempo, é de bom alvitre e grande relevância mencionar, na condução do presente Estudo Técnico, que o Grupo de Trabalho coordenado pelo Titular da SEHARF (Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária) constatou também em confronto e consulta ao Sítio Eletrônico do IBGE, em especial no que compete às informações relacionadas ao Estado do Rio de Janeiro (<https://censo2022.ibge.gov.br/panorama/indicadores.html>) alguns dados públicos de grande importância, os quais são dignos e legítimos de serem mencionados, quais sejam:

1. De acordo com informação pública divulgada pela Fundação João Pinheiro, "Em 2022, o déficit habitacional do Brasil totalizou 6.215.313 de domicílios, o que representa 8,3% do total de habitações ocupadas no país. Em termos absolutos, na comparação com 2019 (5.964.993), houve um aumento de cerca de 4,2% no total de domicílios déficit, porém o total relativo, ou seja, o percentual de domicílios déficit em relação ao total de domicílios particulares ocupados no país, permaneceu praticamente estável em relação a 2019 (8,4%). Os dados foram divulgados nesta quarta-feira, 24/4/2024, pela Fundação João Pinheiro (FJP), instituição responsável pelo cálculo do déficit habitacional do Brasil em parceria com a Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades. A atualização dos dados para o ano de 2022 teve como base a Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PnadC), do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e o Cadastro Único para Programas Sociais CadÚnico." , conforme disposto em seu Sítio Eletrônico Oficial, disposto no LINK abaixo:

<https://fjp.mg.gov.br/brasil-registra-deficit-habitacional-de-6-milhoes-de-domicilios/>

2. Essa informação divulgada, com base em estudos e dados apurados pela Fundação João Pinheiro, nos dá conta de que após o Censo de 2022, o DÉFICIT HABITACIONAL do Brasil foi de **6.215.313 domicílios**, representando naquele momento conjuntural do país uma proporção percentual à ordem de **8,3 %** do total de habitações ocupadas no país;



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

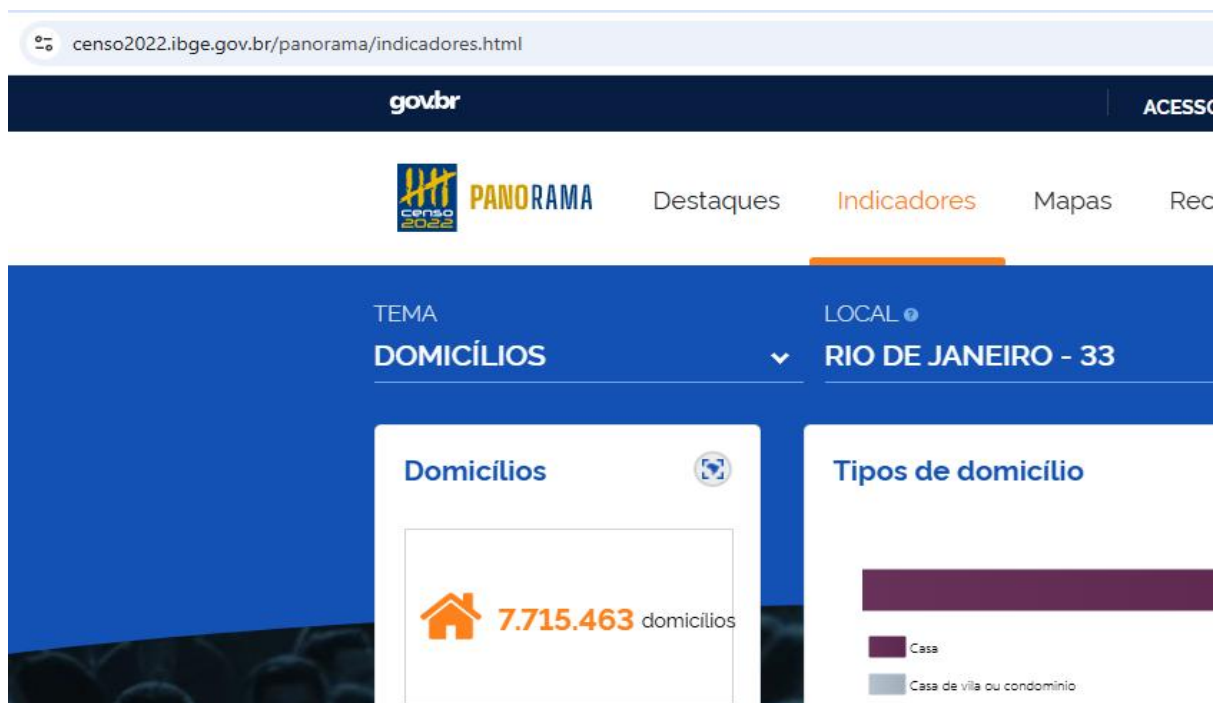
S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

3. Por outro lado, de acordo com informação pública, divulgada pelo IBGE, em seu Sítio Eletrônico Oficial, o Estado do Rio de Janeiro possui **7.715.463 Domicílios** conforme Estudos do mesmo Órgão Federal, qual seja:

Informação Disponível no LINK: (Dados do Estado do Rio de Janeiro)

<https://censo2022.ibge.gov.br/panorama/indicadores.html>





**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) **DIAGNÓSTICO HABITACIONAL**

4. Ato contínuo, a informação divulgada também pela própria FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, que é a Instituição credenciada pelo IBGE para formulação das Metodologias de Cálculo e Avaliação do DEFICIT HABITACIONAL no país, ***nos dão conta de que o Estado do Rio possui DÉFICIT HABITACIONAL DE 544.275 domicílios***, conforme divulgação disposta e publicada no LINK abaixo:

<https://oglobo.globo.com/rio/noticia/2024/05/15/estudo-mostra-que-deficit-habitacional-no-rio-e-o-maior-dos-ultimos-anos-mais-de-meio-milhao-de-moradias.ghtml>

5. Nessa linha, devidamente apoiados na análise dos dados em comento temos que o ***DÉFICIT HABITACIONAL do Estado do Rio de Janeiro representa 7,05 % do Total de Domicílios*** apurados pelo próprio órgão no Estado, conforme os dados seguintes:

$$\% \text{ DÉFICIT HABITACIONAL DO ESTADO} = (\text{DEFICIT APURADO} \div \text{TOTAL DE DOMICÍLIOS})$$
$$\Rightarrow (544.275 \div 7.715.463) \Rightarrow 7,054400 \Rightarrow 7,05\%$$

6. No tocante ao Município de Nova Friburgo esse Percentual é da ordem de **13,4%**, conforme consulta no Link seguinte:



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

Dados da cidade de Nova Friburgo/RJ:

<https://censo2022.ibge.gov.br/panorama/indicadores.html>

$\% \text{ DÉFICIT HABITACIONAL DO MUNICÍPIO} = (\text{DEFICIT APURADO} \div \text{TOTAL DE DOMICÍLIOS DIVULGADO PELO IBGE})$

$\Rightarrow (13.021 \div 97.199) \Rightarrow 13,396228 \Rightarrow 13,40\%$

7. Nessa Linha, conclui-se que o Deficit Habitacional da cidade de Nova Friburgo está bem acima da MÉDIA estadual e nacional, reforçando a extrema necessidade de investimentos na Política Habitacional do Município;

Nessa toada, o CÁLCULO acima apurado remonta a APURAÇÃO DO DÉFICIT HABITACIONAL do Município de Nova Friburgo, gize-se na mais estrita observância aos critérios metodológicos elaborados pela Fundação João Pinheiro do Governo de Minas Gerais, FICA REDIMENSIONADO, ADOTANDO A PARTIR DE TAL INCLUSÃO, passando a ter a configuração acima descrita a qual incorpora o acréscimo relacionado aos Domicílios necessários a cobrir a parte das DEFICIÊNCIAS DO ESTOQUE DE MORADIAS relacionadas ao Número das pessoas as quais após a Catástrofe Climática do ano de 2011 ainda vivem em DOMICÍLIOS situados em ÁREA DE RISCO, e em DOMICÍLIOS de PESSOAS em DEPENDÊNCIA de PAGAMENTO DE ALUGUEL SOCIAL.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

ANÁLISE DO GRUPO DE TRABALHO da SEHARF:

De acordo com a informação oficial apurada e obtida pelo Grupo de Trabalho, nas Publicações Oficiais do Governo Federal, e em conformidade com a **MEMÓRIA DE CÁLCULO**, acima evidenciada, como referência na formação da Estimativa de **APURAÇÃO DO DÉFICIT HABITACIONAL** do Município de Nova Friburgo com lastro na metodologia da **Fundação João Pinheiro**, e nos dados do **Censo Demográfico 2022** do próprio IBGE, fica constatado que a cidade de Nova Friburgo **TOTALIZA** um montante e a cifra estimativa e aproximada de **18.419 DOMICÍLIOS NECESSÁRIOS A SUPRIR A DEMANDA do DÉFICIT HABITACIONAL** do Município de Nova Friburgo, conforme o quadro acima evidenciado.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)
RELATÓRIO TÉCNICO DO DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

RELATÓRIO TÉCNICO
DO
DIAGNÓSTICO HABITACIONAL



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

RELATÓRIO TÉCNICO DO DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

RELATÓRIO TÉCNICO FINAL DO DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL DO MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO:

I. INTRODUÇÃO LEGAL E TÉCNICA:

O presente Relatório tem por finalidade apresentar de forma sintética o DIAGNÓSTICO TÉCNICO DO SETOR HABITACIONAL do Município de Nova Friburgo, com vistas à formulação do PLHIS - PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL e à proposição de um PROJETO DE LEI MUNICIPAL, a qual sedimentará o alicerce inicial da POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO, com vigência prevista entre os anos de 2025 a 2035.

A moradia digna é um direito social previsto no artigo 6º da Constituição Federal de 1988, e sua efetivação depende da atuação coordenada entre os Entes Federativos, conforme os princípios estabelecidos no Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) e na Lei nº 11.124/2005, que institui o SISTEMA NACIONAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (SNHIS), e no FUNDO NACIONAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (FNHIS).

Este diagnóstico constitui etapa essencial do Planejamento Urbano Municipal e será integrado ao PLANO PLURIANUAL (PPA) 2026-2029, conforme determina o Art. 165, §1º da Constituição Federal, o qual estabelece o PPA como instrumento de planejamento governamental de médio prazo.



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

RELATÓRIO TÉCNICO DO DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

II. CONTEXTO TERRITORIAL E HISTÓRICO:

A retórica de evidenciação do Contexto Territorial e Histórico do Município já se encontra bastante explicitada, para cotejo e consulta, no minudente trabalho descrito na PROPOSTA METODOLÓGICA, o qual repercute informações relacionadas à HISTÓRIA, à CONTEXTUALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO, ASPECTO E CONTEXTO HISTÓRICO DA CIDADE DE NOVA FRIBURGO, ESTUDOS SOCIOECONÔMICOS SOBRE A CIDADE, ASPECTOS DEMOGRÁFICOS, PRINCIPAIS ATIVIDADES ECONÔMICAS (baseadas em: Indústria Metalúrgica, Moda Íntima, Produção Agrícola, Olericultura, Caprinocultura, e, Indústria Têxteis, Vestuário, Setor Metal Mecânico e Turismo) , ÍNDICE DE DESENVOLVIMENTO HUMANO (IDH), e ORGANIZAÇÃO POLÍTICO-ADMINISTRATIVA da cidade, entre outros aspectos essenciais.

É de importância ressaltar que em janeiro de 2011, Nova Friburgo foi severamente atingida por uma tragédia climática de grandes proporções, considerada o maior desastre natural em número de vítimas da história do Brasil.

Chuvas intensas provocaram deslizamentos, enchentes e destruição de moradias, especialmente em áreas de encosta e assentamentos informais. Até o presente momento, centenas de famílias permanecem ainda em situação de vulnerabilidade, residindo em áreas de risco, e um número expressivo delas recebendo AUXÍLIO por meio de PROGRAMAS DE ALUGUEL SOCIAL, o que demanda uma especial atenção do Poder Público Municipal no sentido de formulação de uma Política Habitacional, voltada a solucionar o problema em análise e estudo.

Este contexto histórico é determinante para a formulação de Políticas Habitacionais que contemplem não apenas o enfrentamento do DÉFICIT HABITACIONAL, mas também a reparação territorial, a segurança urbana e a Justiça Social.



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

RELATÓRIO TÉCNICO DO DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

III. DO CUMPRIMENTO DAS NORMAS FEDERAIS do PLHIS:

Dentro da perspectiva de condução de realização dos vários propósitos da atual Gestão Administrativa Municipal (2025/2028), em especial no que compete à condução da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, encontra-se a meta de incansavelmente "TRABALHAR A QUESTÃO HABITACIONAL DA CIDADE DE NOVA FRIBURGO COMO UM TODO, COM FOCO NAS NECESSIDADES HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL", na estrita forma preconizada nos respectivos dispositivos legais de regência, em especial aquelas emanadas pelo Governo Federal, na condução da Política Pública Nacional de Habitação.

No que compete à EXECUÇÃO DOS TRABALHOS, os quais conduzirão à CONSTRUÇÃO, FORMULAÇÃO E ELABORAÇÃO do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS), do município de Nova Friburgo, todas as suas ações estão sendo conduzidas, e seu conjunto probatório vem sendo elaborado por uma Equipe Técnica da Prefeitura Municipal de Nova Friburgo, designada pelo Secretário Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, acatando às determinações e recomendações do Ministério das Cidades, obedecendo a uma PROPOSTA METODOLÓGICA (ETAPA NA FASE INICIAL DO PLHIS, em que foram são definidos os conteúdos, estabelecidos os procedimentos para a elaboração do Plano, e, os mecanismos de efetivação da participação da sociedade no processo de construção em cada etapa do Plano) pré definida e aprovada em Audiência Pública acompanhada pelo Poder Legislativo Local, sendo correto informar que os trabalhos que foram desenvolvidos até o presente momento o foram abrangendo a totalidade do município, isto é, a Área Urbana e Rural, observando as características intrínsecas de cada uma, com a participação de Membros de Associações de Moradores, Movimentos Sociais, Poder Legislativo e elementos da Sociedade Civil.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

RELATÓRIO TÉCNICO DO DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

IV. O DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL:

a) CARACTERÍSTICAS GERAIS DO MUNICÍPIO:

População estimada: aproximadamente 190.000 habitantes, com base no Censo de 2022;

Predominância urbana com ocupações em áreas de encosta;

Presença de assentamentos informais e moradias precárias;

Pressão por moradia acessível e Regularização Fundiária.

b) PARTICIPAÇÃO SOCIAL:

O DIAGNÓSTICO HABITACIONAL foi elaborado com a ciência do CONSELHO MUNICIPAL competente, representantes dos Movimentos Sociais Organizados e Associações de Moradores, e Associações Comunitárias, Representantes da sociedade civil e Técnicos da Administração Pública.

c) MARCOS LEGAIS CONSIDERADOS:

Constituição Federal (art. 6º e art. 165)

Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001)

Lei nº 11.124/2005 – FNHIS

Lei nº 13.465/2017 – REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Plano Diretor Municipal (revisado em 2021)



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

RELATÓRIO TÉCNICO DO DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

IV. DÉFICIT HABITACIONAL QUANTITATIVO:

As ações de levantamento, apuração e cálculo do DÉFICIT HABITACIONAL QUANTITATIVO, dentro ainda da elaboração do DIAGNÓSTICO HABITACIONAL se constitui na SEGUNDA ETAPA dos trabalhos de Elaboração e Construção do PLHIS, fase em que se fez necessário identificar e quantificar o conjunto das necessidades habitacionais visando QUALIFICAR e PLANEJAR A INTERVENÇÃO DO PODER PÚBLICO ao longo dos próximos anos, estabelecendo um conhecimento básico acerca da realidade habitacional do Município de Nova Friburgo, no fito de detalhar o DÉFICIT QUANTITATIVO e o DÉFICIT QUALITATIVO mediante processos e técnicas, relativamente complexas, uma vez que as informações disponíveis tendem a ser insuficientes e desatualizadas em muitos momentos, promovendo todo um tratamento das informações visando compatibilizar os dados gerais sobre o DÉFICIT HABITACIONAL, com base no Censo Demográfico de 2022, com a base das informações disponíveis ao momento da Prefeitura Municipal de Nova Friburgo sobre os assentamentos precários.

Todas as ações fomentadas no fito de DESENVOLVER UMA QUANTIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DAS NECESSIDADES HABITACIONAIS ATUAIS E DAS GERADAS PELA DEMANDA DEMOGRÁFICA PROJETADA PARA OS PRÓXIMOS 10 ANOS, de forma a orientar o desenvolvimento de ações estratégicas e programas que possam atender às especificidades das situações identificadas e planejar o seu desenvolvimento futuro.

a) CONCEITO TÉCNICO:

De acordo com a FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, o DEFICIT HABITACIONAL relaciona-se, no primeiro nível, tanto com as deficiências do ESTOQUE DE MORADIAS quanto com as moradias sem condições de serem habitadas devido à grande precariedade das construções ou ao desgaste da estrutura física, além disso, também vincula-se à necessidade de acesso à habitação em função da coabitação familiar não desejada - por exemplo, famílias que pretendem constituir um domicílio unifamiliar e não conseguem.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

RELATÓRIO TÉCNICO DO DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

Por fim, o denominado DÉFICIT HABITACIONAL é um INDICADOR o qual capta os domicílios de baixa renda alugados em áreas urbanas, cujo valor do aluguel acaba comprometendo o orçamento domiciliar no que se refere à satisfação de outras necessidades básicas. Cada uma dessas dimensões constituem os componentes do déficit habitacional.

o DÉFICIT HABITACIONAL QUANTITATIVO é composto pelos seguintes elementos: HABITAÇÃO PRECÁRIA, COABITAÇÃO e ÔNUS EXCESSIVO COM O ALUGUEL URBANO, além dos DOMICÍLIOS IMPROVISADOS - envolve soluções e políticas específicas.

CÁLCULO DO DÉFICIT HABITACIONAL QUANTITATIVO:

CÁLCULO do DÉFICIT HABITACIONAL		
MEMÓRIA DE CÁLCULO:		
DEFICIT		
HABITACIONAL = \sum (A) + (B) + (C) + (D)		
(A)	N.º de HABITAÇÕES PRECÁRIAS	5.716
(B)	N.º de FAMÍLIAS EM COABITAÇÃO	3.064
(C)	N.º do ÔNUS EXCESSIVO COM ALUGUEL	4.199
(D)	N.º dos DOMICÍLIOS IMPROVISADOS	42
\sum	SOMATÓRIO/TOTAL GERAL/DEFICIT HABITACIONAL	13.021



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

RELATÓRIO TÉCNICO DO DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

O CÁLCULO acima apurado remonta a APURAÇÃO DO DÉFICIT HABITACIONAL do Município de Nova Friburgo, na estrita observância aos critérios metodológicos elaborados pela Fundação João Pinheiro do Governo de Minas Gerais, a qual desde o ano de 1995 é a Instituição Oficial que possui a incumbência de apurar e analisar tal Deficit no território brasileiro, cujos conceitos e instrumentais metodológicos encontram-se descritos no corpo do trabalho do Diagnóstico Habitacional.

A Gestão 2025/2028, através da SEHARF (SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA), abraçando a meta de INCLUSÃO SOCIAL e respeito ao PRINCÍPIO DA DIGNIDADE HUMANA, entende que a EFETIVIDADE de uma Política Pública abrangente na área de Habitação, deve contemplar também todos os cidadãos atualmente moradores em ÁREAS DE RISCO, tanto quanto a população formada por pessoas, as quais em decorrência dos fatores mais diversos, encontram-se à margem da dignidade humana, sobrevivendo na inadequação da DEPENDÊNCIA DO RECEBIMENTO DO ALUGUEL SOCIAL, em razão dos mais diversos motivos. E, nessa Linha de Entendimento Metodológico:

“A metodologia pode ser adaptada conforme especificidades territoriais, desde que respeitados os princípios de mensuração e transparência na definição dos critérios adotados.” – FJP, 2021 (GRIFOS NOSSOS...)

Tal situação de INADEQUAÇÕES HABITACIONAIS motivou o GRUPO DE TRABALHO a revisar o CÁLCULO acima elaborado, e com base nos notórios diagnósticos locais pós catástrofe climática de 2011, incorporar essas duas novas variáveis e fatores ao cômputo inicialmente apurado, gerando por conseguinte, e ato contínuo, um NUMERO REAL que representa o DÉFICIT HABITACIONAL AMPLIADO.



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)
RELATÓRIO TÉCNICO DO DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

CÁLCULO do DÉFICIT HABITACIONAL		
MEMÓRIA DE CÁLCULO:		
DEFICIT		
HABITACIONAL = \sum (A) + (B) + (C) + (D)		
(A)	N.º de HABITAÇÕES PRECÁRIAS	5.716
(B)	N.º de FAMÍLIAS EM COABITAÇÃO	3.064
(C)	N.º do ÔNUS EXCESSIVO COM ALUGUEL	4.199
(D)	N.º dos DOMICÍLIOS IMPROVISADOS	42
	SOMATÓRIO PARCIAL do DEFICIT HABITACIONAL	13.021
	Número dos DOMICÍLIOS EM ÁREA DE RISCO	5.322
	Risco de Escorregamentos: 4.658 (+)	
	Risco de Inundação : 664 (+)	
	Número dos DOMICÍLIOS de PESSOAS em DEPENDÊNCIA de PAGAMENTO DE ALUGUEL SOCIAL:	76
\sum	SOMATÓRIO/TOTAL GERAL/DEFICIT HABITACIONAL	18.419

NOTA TÉCNICA: A inclusão dos dois últimos componentes é respaldada por estudos da Fundação João Pinheiro e do IBGE, e representa uma extensão metodológica legítima diante da realidade local.



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

RELATÓRIO TÉCNICO DO DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

Dessa forma, de acordo com a informação oficial apurada e obtida pela SEHARF (SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA), nas Publicações Oficiais do Governo Federal, e em conformidade com a MEMÓRIA DE CÁLCULO, acima evidenciada, como referência na formação da Estimativa de APURAÇÃO DO DÉFICIT HABITACIONAL do Município de Nova Friburgo com lastro na metodologia da Fundação João Pinheiro, e nos dados do Censo Demográfico 2022 do próprio IBGE, fica constatado que a cidade de Nova Friburgo **TOTALIZA** um montante e a cifra estimativa e aproximada de **18.419 DOMICÍLIOS NECESSÁRIOS A SUPRIR A DEMANDA do DÉFICIT HABITACIONAL** do Município de Nova Friburgo, conforme o quadro acima evidenciado.

v. DÉFICIT HABITACIONAL QUALITATIVO:

a) CONCEITO TÉCNICO:

O DÉFICIT HABITACIONAL QUALITATIVO refere-se às INADEQUAÇÕES das moradias existentes, mesmo quando há unidade habitacional disponível, e, engloba as habitações existentes que são inadequadas, caracterizadas por problemas como PRECARIEDADE ESTRUTURAL, FALTA DE INFRAESTRUTURA BÁSICA (água, saneamento), superlotação ou PRECARIEDADE DA CONSTRUÇÃO. Ao contrário do DÉFICIT QUANTITATIVO (FALTA DE MORADIAS), este foca na MÁ QUALIDADE DAS MORADIAS, o que prejudica a vida dos moradores e a sua saúde. Está intimamente ligado ao ADENSAMENTO EXCESSIVO, AUSÊNCIA DE INFRAESTRUTURA BÁSICA (água, esgoto, coleta de lixo), LOCALIZAÇÃO EM ÁREAS DE RISCO, e também à FALTA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

RELATÓRIO TÉCNICO DO DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

b) ESTRATÉGIAS DE ENFRENTAMENTO (DÉFICIT HABITACIONAL QUALITATIVO)

A Gestão 2025/2028, através da SEHARF (SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA), abraçando a meta de INCLUSÃO SOCIAL defende que as ESTRATÉGIAS DE ENFRENTAMENTO ao DÉFICIT HABITACIONAL QUALITATIVO devem se alinhar a Elaboração e Conjugação de Políticas Públicas transversais à das demais Unidades Administrativas da Municipalidade (demais Secretarias Municipais), na finalidade de mitigação e consequente eliminação dessas dicotomias e inadequações, tais quais: URBANIZAÇÃO DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS, REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COM TITULAÇÃO, MELHORIA DA INFRAESTRUTURA URBANA, e PROGRAMAS DE REFORMA HABITACIONAL, entre outras medidas a serem adotadas e conjugadas com a APROVAÇÃO pelo Poder Legislativo, e, posterior SANÇÃO pelo Poder Executivo das Leis do PPA (Quadriênio 2026/2029), LDO, e LOA direcionadas aos respectivos períodos legais e de competência.

VI. FORMULAÇÃO DE ESTRATÉGIAS DE AÇÃO (2026–2029):

As ações propostas deverão estar alinhadas ao PLANO PLURIANUAL (PPA) 2026–2029, conforme o art. 165, §1º da Constituição Federal.

a) EIXOS ESTRATÉGICOS:

PRODUÇÃO DE NOVAS UNIDADES HABITACIONAIS.

REASSENTAMENTO SEGURO DE FAMÍLIAS EM ÁREAS DE RISCO.

TRANSIÇÃO DO ALUGUEL SOCIAL PARA MORADIA DEFINITIVA.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COM INFRAESTRUTURA.

FORTALECIMENTO DA PARTICIPAÇÃO SOCIAL E DOS CONSELHOS MUNICIPAIS.



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)
RELATÓRIO TÉCNICO DO DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

b) PROGRAMAS VINCULADOS:

PROGRAMAS DE OUTRS ESFERAS GOVERNAMENTAIS:

MINHA CASA, MINHA VIDA

PROGRAMA DE URBANIZAÇÃO DE FAVELAS

PROGRAMAS COM PREVISÃO NO PPA da PMNF (Quadriênio 2026/2029):

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA:		
001 UNIDADE ADMINISTRATIVA		
01	Nome do PROGRAMA:	GESTÃO ADMINISTRATIVA DO PODER EXECUTIVO
02	Objetivo do PROGRAMA:	Programa multissetorial que visa ações de Gestão e manutenção da Administração Pública Municipal Direta e Indireta, ou seja ações orçamentárias relacionadas à Administração Interna, apoio e valorização dos servidores públicos
03	Origem do PROGRAMA:	Plano de Governo 2025/2029
04	Publico Alvo:	Corpo de Funcionários e Servidores do Poder Executivo Municipal
05	Natureza do PROGRAMA:	CONTÍNUA

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA:		
002 REGULARIZAÇÃO URBANA E RURAL		
01	Nome do PROGRAMA:	Programa 999 REQUALIFICAÇÃO URBANA E AMBIENTAL
02	Objetivo do PROGRAMA:	Promover ações e ingerências administrativas, no âmbito da SEHARF, direcionadas a realização de intervenções em áreas urbanas degradadas ou subutilizadas, com o objetivo de melhorar sua qualidade de vida, funcionalidade e atratividade, implantação de sistemas de drenagem sustentável, a criação de espaços verdes e a melhoria da infraestrutura urbana, como o tratamento de esgoto, pavimentação de ruas, requalificação ambiental em áreas urbanas, alinhada com a Política Municipal de Habitação.
03	Origem do PROGRAMA:	Plano de Governo 2025/2029
04	Publico Alvo:	
05	Natureza do PROGRAMA:	CONTÍNUA



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)
RELATÓRIO TÉCNICO DO DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA:		
002 REGULARIZAÇÃO URBANA E RURAL		
01	Nome do PROGRAMA:	Programa 999 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
02	Objetivo do PROGRAMA:	Promover Ações e Ingerências Administrativas tendentes a realização da Regularização dos Imóveis localizados em área declaradas como de interesse social a custo módico e/ou custo zero para a população, decorrendo assim para a população dessas localidades Segurança Jurídica, Acesso a Serviços Públicos, Valorização Imobiliária, melhores condições de Planejamento Urbano e Inclusão Social no campo da Habitação de Interesse Social.
03	Origem do PROGRAMA:	Plano de Governo 2025/2029
04	Publico Alvo:	
05	Natureza do PROGRAMA:	CONTÍNUA

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA:		
003 HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL		
01	Nome do PROGRAMA:	Programa 999 CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL
02	Objetivo do PROGRAMA:	Promover Ações Administrativas, voltadas a garantir o acesso à moradia digna para famílias de baixa renda, que não possuem condições de adquirir e/ou alugar imóvel no mercado tradicional, buscando solucionar o déficit habitacional, e promover o direito à moradia, com foco em famílias com renda mensal limitada, e em melhores condições de Planejamento Urbano, Inclusão Social no campo da Habitação de Interesse Social, tudo alinhado com a Política Municipal de Habitação.
03	Origem do PROGRAMA:	Plano de Governo 2025/2029
04	Publico Alvo:	
05	Natureza do PROGRAMA:	CONTÍNUA



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)
RELATÓRIO TÉCNICO DO DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA:		
003 HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL		
01	Nome do PROGRAMA:	Programa 999 ATHIS ASSISTÊNCIA TÉCNICA DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL
02	Objetivo do PROGRAMA:	Promover Ações e Ingerências Administrativas, de competência da SEHARF, voltadas a garantir medidas de alcance voltadas à Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS), garantindo que famílias com renda de até três salários mínimos tenham direito de acessar os serviços de Assistência Técnica de Arquitetura, Urbanismo e Engenharia de forma pública e gratuita, para construção ou reforma de suas casas, primando o cumprimento do Princípio e Direito constitucional da moradia, Inclusão Social e Dignidade Humana, na forma preconizada na Constituição Federal, alinhado com a Política Municipal de Habitação.
03	Origem do PROGRAMA:	Plano de Governo 2025/2029
04	Publico Alvo:	
05	Natureza do PROGRAMA:	CONTÍNUA

VII. CONSIDERAÇÕES FINAIS E RECOMENDAÇÕES
(Horizonte Temporal 2025-2035):

Este RELATÓRIO apresenta um DIAGNÓSTICO TÉCNICO, TERRITORIAL E SOCIALMENTE SENSÍVEL do Setor Habitacional de Nova Friburgo. A estimativa do déficit habitacional revela a urgência de Políticas Públicas Integradas e permanentes, com foco na reparação histórica, segurança urbana e inclusão social.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

RELATÓRIO TÉCNICO DO DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

RECOMENDAÇÕES à ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL:

Instituir o PLHIS PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL como Política Pública Permanente;

Encaminhar à Câmara Municipal o Projeto de Lei Municipal, que instituirá em conjunto com as demais Legislações Municipais a POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO, com vigência de 2025 a 2035;

Estabelecer metas anuais e indicadores de monitoramento;

Integrar o PLHIS ao PPA, LDO e LOA;

Criar um SISTEMA MUNICIPAL DE INFORMAÇÃO HABITACIONAL, interligado aos demais Sistemas de Informação e Planejamento do Município de Nova Friburgo;

Priorizar ações de REASSENTAMENTO, REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA e PRODUÇÃO HABITACIONAL:

Garantir a revisão do plano apenas após 10 anos, salvo motivo de força maior;

A implementação dessas ações permitirá que Nova Friburgo avance rumo à universalização do direito à MORADIA DIGNA, com JUSTIÇA SOCIAL, SUSTENTABILIDADE URBANA e MEMÓRIA HISTÓRICA.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

ESTRATÉGIAS DE AÇÃO

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

ESTRATÉGIAS DE AÇÃO



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

ESTRATÉGIAS DE AÇÃO

APRESENTAÇÃO DAS ESTRATÉGIAS DE AÇÃO PRELIMINARES AO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL DO MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO.

A FORMULAÇÃO DE ESTRATÉGIAS DE AÇÃO VOLTADAS AO ENFRENTAMENTO DO DÉFICIT HABITACIONAL e à PROMOÇÃO DA MORADIA DIGNA NO MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO constitui etapa fundamental do processo de planejamento urbano e social. Tais estratégias antecedem e fundamentam a elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS), instrumento de gestão previsto no âmbito do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e orientado pelos princípios da Lei nº 11.124/2005, do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) e da Constituição Federal de 1988, especialmente no que tange ao direito à moradia (art. 6º) e à integração com o Plano Plurianual (PPA) (art. 165, §1º).

A FORMULAÇÃO E A DEFINIÇÃO dessas ESTRATÉGIAS PRELIMINARES DE AÇÃO surgem na condução deste Trabalho a partir do levantamento de informações e dados no âmbito das ações relacionadas à ELABORAÇÃO DO DIAGNÓSTICO HABITACIONAL DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL, logo após a elaboração do DIAGNÓSTICO HABITACIONAL, no âmbito de condução das ações do Grupo de Trabalho de Elaboração da Política Municipal de Habitação.

Essa formulação já prevista dá sequência à definição das denominadas ESTRATÉGIAS DE AÇÃO, as quais são o cerne do PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS), cujas estratégias propostas terão a intenção de promover o alinhamento de ações, e, efetivar a política pública de direito e acesso à habitação de interesse social.

A ESTRATÉGIA DE AÇÃO é aqui entendida como a ETAPA DE ELABORAÇÃO DO PLANO DE AÇÃO, para os problemas identificados durante a ETAPA 2 - "DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL", onde serão apresentadas as soluções, as quais foram discutidas e pactuadas com a sociedade.



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

ESTRATÉGIAS DE AÇÃO

Formulando ato contínuo uma macro estratégia de enfrentamento do problema habitacional do município de Nova Friburgo, definindo propostas de como serão equacionados, solucionados ou minimizados os problemas habitacionais levantados no Diagnóstico, estabelecendo metas, recursos, indicadores, forma de monitoramento, avaliação e revisão das ações.

O Horizonte Temporal do PLHIS do Município de Nova Friburgo será o ano de 2035, salvo a ocorrência de fatores de ordem ou de força maior, os quais demandem à Gestão Administrativa a adoção de uma autorização legal de alongamento ou redução do tempo de validade do PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL, seguindo as diretrizes do PlanHab (PLANO NACIONAL DE HABITAÇÃO, vinculado ao Ministério das Cidades sob o manto do Governo Federal), e, em sincronia com o PPA (Plano Plurianual de Aplicação) do Município de Nova Friburgo, criando assim uma ampla e importante articulação entre os instrumentos de planejamento e orçamento.

O direcionamento do PLHIS deve contar ainda com revisões periódicas, sempre que possível, acompanhando as revisões do PlanHab: 2027, 2028, 2029, 2030, guardando estrita conformidade com o PPA (Plano Plurianual de Aplicação) do Município de Nova Friburgo, e demais Legislações de Planejamento Orçamentário e Financeiro da cidade.

É de bom alvitre DESTACAR e também MENCIONAR, face ao claro ineditismo da apresentação dos presentes trabalhos, que será a primeira vez que a cidade de Nova Friburgo contará com a elaboração de uma POLÍTICA PÚBLICA dessa natureza.

E também com a elaboração de um PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO, sendo certo que a implantação destas iniciativas requer o COMPROMETIMENTO DO PODER PÚBLICO e a compreensão de que sua IMPLANTAÇÃO COMPLETA é um processo que demandará tempo e paciência.

O importante é que cada passo, cada projeto e ação possam resultar em melhorias para a sociedade local, podendo inclusive ser monitorada a partir dos indicadores propostos mais à frente.

Sua construção deve ser uma atividade participativa devendo contar com a colaboração de representantes de todos os setores envolvidos na dinâmica habitacional do município, tais como: setores públicos, privados,

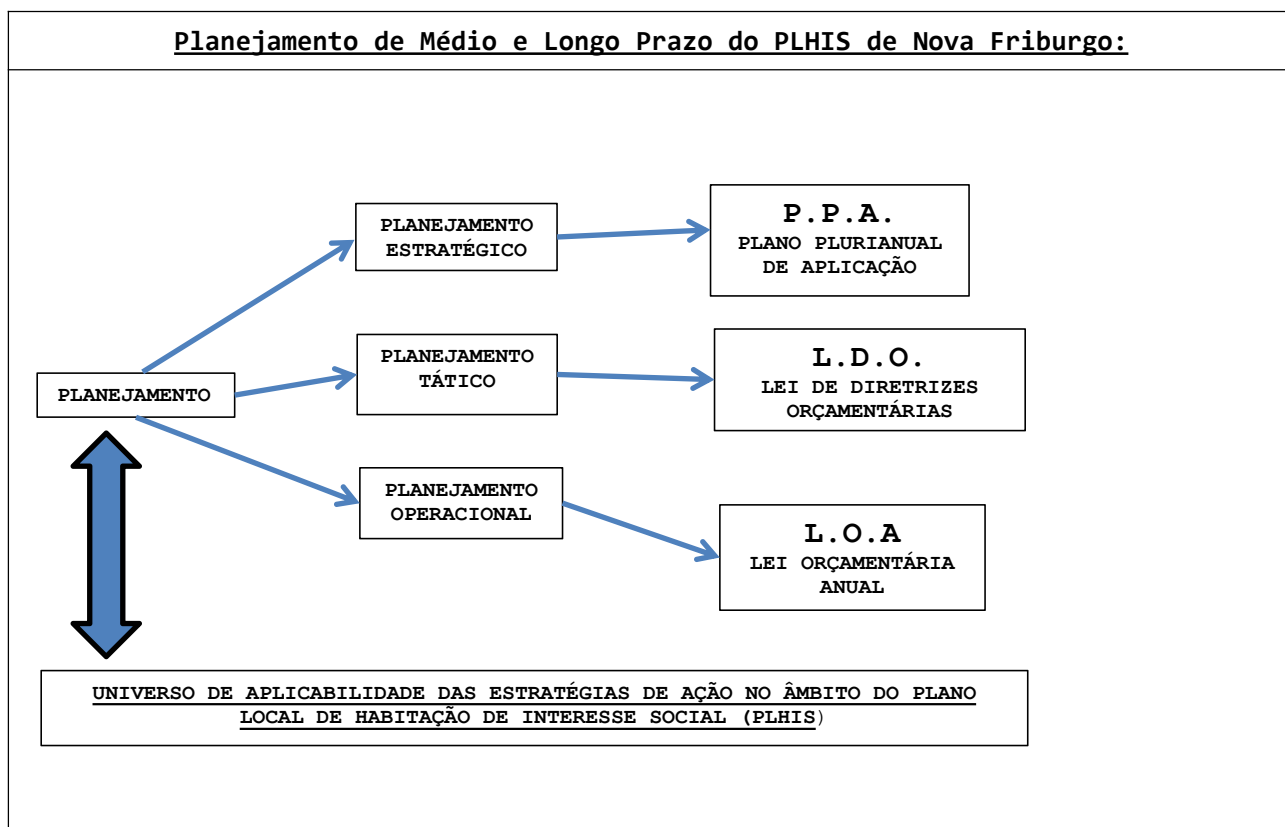


PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

ESTRATÉGIAS DE AÇÃO

técnicos, entidades associativas (em especial associações de moradores), sindicais e acadêmicas, destacando-se a Resolução nº 25 do Conselho das Cidades sobre participação popular.

A elaboração das ESTRATÉGIAS DE AÇÃO, dentro da seara de preparação do PLHIS constitui também a etapa de preparação do PLANEJAMENTO de Gestão da Administração Local (2025/2028), no caso PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO (Longo Prazo), PLANEJAMENTO TÁTICO (Médio Prazo) e PLANEJAMENTO OPERACIONAL (Curto Prazo), de modo que as suas Metas, Objetivos e Diretrizes entre outros instrumentos de Gestão tenham o condão de inserção na Política Orçamentária da Municipalidade, qual seja:





PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

ESTRATÉGIAS DE AÇÃO

O PLANEJAMENTO, na condição de ramo de estudo da ciência administrativa que TEM O CONDÃO DE GERAR A CAPACIDADE DE MEDIANTE O USO DAS FERRAMENTAS DISPONÍVEIS (Tecnologia, Maquinas, Recursos Materiais e Humanos), PROMOVER A TOMADA DE DECISÕES E ESCOLHAS, DIRECIONANDO A UNIDADE ADMINISTRATIVA AO ALCANDE DE UM OBJETIVO E/OU META DESEJADA possui a sua importância.

E, é de crucial importância para o sucesso de qualquer Empreendimento, Unidade Administrativa da Administração Pública e/ou Organização Empresarial, pois define o caminho a seguir, estabelece metas e objetivos, e permite uma melhor utilização dos recursos, permitindo-lhes através do planejamento, a capacidade de antever riscos, identificar oportunidades e adaptar-se às mudanças do mercado, aumentando as chances de alcançar os resultados desejados.

O PLANEJAMENTO É UMA FERRAMENTA DE NATUREZA FUNDAMENTAL NA IMPLEMENTAÇÃO DE POLÍTICAS PÚBLICAS porque DEFINE METAS CLARAS, GUIA A ALOCAÇÃO EFICIENTE DE RECURSOS, GARANTE QUE AS AÇÕES ATENDAM ÀS PRIORIDADES DA SOCIEDADE E RESULTA EM UM MELHOR ATENDIMENTO AO INTERESSE PÚBLICO E AOS CIDADÃOS.

SEM UMA FERRAMENTA DE PLANEJAMENTO, HÁ DESPERDÍCIO DO DINHEIRO DISPONÍVEL NO ERÁRIO PÚBLICO, INEFICIÊNCIA E PERDA DE CREDIBILIDADE DA GESTÃO, IMPACTANDO NEGATIVAMENTE A QUALIDADE DOS SERVIÇOS PRESTADOS.

O PLANEJAMENTO É FUNDAMENTAL NA IMPLEMENTAÇÃO DE POLÍTICAS PÚBLICAS PORQUE DEFINE METAS CLARAS, GUIA A ALOCAÇÃO EFICIENTE DE RECURSOS, GARANTE QUE AS AÇÕES ATENDAM ÀS PRIORIDADES DA SOCIEDADE E RESULTA EM UM MELHOR ATENDIMENTO AO INTERESSE PÚBLICO E AOS CIDADÃOS.

SEM PLANEJAMENTO, HÁ DESPERDÍCIO DE DINHEIRO DISPONÍVEL NO ERÁRIO PÚBLICO, INEFICIÊNCIA E PERDA DE CREDIBILIDADE DA GESTÃO, IMPACTANDO NEGATIVAMENTE A QUALIDADE DOS SERVIÇOS PRESTADOS.

Os Principais benefícios do planejamento na condução das políticas públicas: DIREÇÃO E FOCO; EFICIÊNCIA E EFICÁCIA QUALIDADE DOS SERVIÇOS; ALINHAMENTO COM O BEM-ESTAR SOCIAL; TRANSPARÊNCIA E CREDIBILIDADE; e OTIMIZAÇÃO DE RECURSOS.



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

ESTRATÉGIAS DE AÇÃO

O quadro das **ESTRATÉGIAS DE AÇÃO**, dentro da seara de preparação do **PLHIS** conterá **no mínimo** os seguintes itens:

ELEMENTOS FORMADORES DAS ESTRATÉGIAS DE AÇÃO do PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL:	
DIRETRIZES GERAIS	CONFIGURAM AS ORIENTAÇÕES GERAIS E ESPECÍFICAS QUE DEVEM NORTEAR A ELABORAÇÃO DO PLHIS, levando em conta a política nacional e habitação, a política habitacional local, o plano diretor participativo, os eixos de desenvolvimento pertinentes e os princípios democráticos de participação social.
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	PROPÓSITOS OU FINS A SEREM DEFINIDOS COM BASE NO DIAGNÓSTICO ELABORADO e nos princípios e diretrizes estabelecidos, metas realísticas e indicadores que sejam de fácil compreensão e que reflitam as aspirações da sociedade.
LINHAS PROGRAMÁTICAS	DIREÇÃO DE UM PROGRAMA GOVERNAMENTAL a serem elaboradas a partir da identificação das necessidades habitacionais e dos objetivos e metas definidos.
FONTES DE RECURSOS	IDENTIFICAÇÃO DE FONTES EXISTENTES E POTENCIAIS, representa a busca por fontes de financiamento para as ações PLHIS, como recursos do GOVERNO FEDERAL, ESTADUAL e/ou do próprio Orçamento Municipal.
PLANO DE AÇÃO	CONJUNTO DE AÇÕES PREORDENADAS A SER ELABORADO com o intuito de enfrentar os principais problemas relacionados à Habitação de Interesse Social.
METAS A ALCANÇAR	PROPÓSITOS OU FIM INDIVIDUAL DO EMPREENDIMENTO de Habitação de Interesse Social, na forma da Lei nº 11.124/2005, a qual estabeleceu e instituiu a criação do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) para financiar as políticas públicas destinadas a essa área da Gestão Governamental.
INDICADORES	MÉTRICAS UTILIZADAS PARA MEDIR O DESEMPENHO de um Projeto Ou Processo Em Relação a Objetivos Predefinidos.
ESTRATÉGIAS DE VALIDAÇÃO E VERIFICAÇÃO DOS INDICADORES	ESTABELECIMENTO TAMBÉM DE MÉTRICAS DE VALIDAÇÃO E VERIFICAÇÃO DOS INDICADORES DEFINIDOS, E UTILIZADOS PARA MEDIR O DESEMPENHO dos Programas Orçamentários no aspecto financeiro, quantitativo e qualitativo da Gestão em Relação a Objetivos Predefinidos.



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

ESTRATÉGIAS DE AÇÃO

Uma das principais diretrizes a ser considerada na elaboração do PLHIS é a da gestão democrática com a participação dos diferentes segmentos da sociedade, que configuram a **LEITURA COMUNITÁRIA**, possibilitando o controle social e a transparência nas decisões e procedimentos.

Sua construção deve ser uma atividade participativa devendo contar com a colaboração de representantes de todos os setores envolvidos na dinâmica habitacional do município, tais como: setores públicos, privados, técnicos, entidades associativas (em especial associações de moradores), sindicais e acadêmicas, destacando-se a Resolução nº 25 do Conselho das Cidades sobre participação popular.

Da "**LEITURA COMUNITÁRIA**", obtida a partir dos contatos e reuniões realizadas com a Comunidade e com os Movimentos Sociais serão idealizadas as medidas necessárias a formular um PLANO DE AÇÃO, na forma de um CONJUNTO DE AÇÕES PREORDENADAS A SEREM ELABORADAS com o intuito de enfrentar os principais problemas relacionados à Habitação de Interesse Social.

Da "**LEITURA TÉCNICA** ", obtida a partir do cotejo realizado nas informações dos dados técnicos coletadas pelas Secretarias Municipais mencionadas na PORTARIA MUNICIPAL 546/2025 (Portaria PMNF N.º 546/2025, de 24/02/2025, publicada na EDIÇÃO N.º 2271, DOENF de 24/02/2025 - COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL), poder-se-ão estabelecer um conjunto de PROPÓSITOS OU FINS INDIVIDUAIS DO EMPREENDIMENTO de Habitação de Interesse Social, fomentando assim A FORMULAÇÃO das " METAS A SEREM ALCANÇADAS" ou " METAS A ALCANÇAR ", na forma da Lei nº 11.124/2005, a qual estabeleceu e instituiu a criação do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) para financiar as políticas públicas destinadas a essa área da Gestão Governamental.



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

ESTRATÉGIAS DE AÇÃO

Após a análise dos dados obtidos através do LEVANTAMENTO DE INFORMAÇÕES E DADOS, ANÁLISE DA CONJUNTURA DE GESTÃO, e a ANÁLISE ESTRATÉGICA DOS CENÁRIOS DE GESTÃO (os quais podem influenciar a elaboração do PLHIS), apresentados no contexto do DIAGNÓSTICO HABITACIONAL do Município de Nova Friburgo, o Grupo de Trabalho passa a se debruçar sobre a tarefa de estruturação do quadro das ESTRATÉGIAS DE AÇÃO dentro da seara de preparação do PLHIS.

Como já mencionado anteriormente tal quadro das ESTRATÉGIAS DE AÇÃO, dentro do fluxo de elaboração do PLHIS, conterà a apresentação dos seus ELEMENTOS FORMADORES vinculados às ações administrativas atinentes à HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL, na forma seguinte:

DIRETRIZES GERAIS

As **DIRETRIZES GERAIS** são as **ORIENTAÇÕES GERAIS E ESPECÍFICAS** as quais o Poder Executivo Municipal de Nova Friburgo, por intermédio da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária da PMNF, se propõe a direcionar e nortear a elaboração e futura execução operacional do PLHIS, levando-se em consideração a Política Nacional de Habitação, o Estatuto da Cidade, o Plano Diretor, a Lei 11.124/05, a política habitacional local, os eixos de desenvolvimento os quais promovem impacto na Gestão da questão e problemática habitacional e urbana, porém com respeito e atenção aos princípios democráticos, aos princípios administrativos e constitucionais, viabilizando e fomentando os valores da **TRANSPARÊNCIA**, **EFETIVIDADE** e de **PARTICIPAÇÃO SOCIAL**.

O PLHIS da cidade de Nova Friburgo tem o objetivo de orientar a atuação do conjunto de **ATORES PÚBLICOS**, **ATORES PRIVADOS** e **DEMAIS AGENTES SOCIAIS** afetos ao setor habitacional, de forma a equacionar o déficit habitacional atual, tanto quanto as projeções futuras da demanda no prazo estabelecido para o Plano.



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

ESTRATÉGIAS DE AÇÃO

Nessa esteira, o PLHIS terá como objetivo promover as condições de acesso à moradia digna a todos os segmentos da população, identificados no **DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL**, correspondente à **2.^a ETAPA do PLHIS**, por meio de diretrizes gerais, na forma seguinte:

INTEGRAR AS AÇÕES EM HABITAÇÃO COM AS DEMAIS POLÍTICAS URBANAS, SOCIAIS E AMBIENTAIS, de forma a garantir o direito à habitação como direito à cidade, inclusive o acesso a equipamentos sociais e de infraestrutura urbana, condições adequadas de mobilidade urbana e a proteção dos recursos naturais e da paisagem;

GARANTIR O MELHOR APROVEITAMENTO DA INFRAESTRUTURA INSTALADA E DAS EDIFICAÇÕES EXISTENTES, de forma a reverter à tendência de expulsão da população de baixa renda para áreas da cidade menos dotadas de infraestrutura, áreas de risco e de proteção ambiental;

PROMOVER A REQUALIFICAÇÃO URBANÍSTICA E A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DOS ASSENTAMENTOS HABITACIONAIS PRECÁRIOS E IRREGULARES, e sua plena inserção nos serviços de controle e manutenção urbanos comuns a toda a cidade;

COIBIR NOVAS OCUPAÇÕES POR ASSENTAMENTOS HABITACIONAIS NAS ÁREAS INADEQUADAS PARA ESSA FINALIDADE, em especial as áreas de preservação ambiental, áreas de riscos, áreas contaminadas e áreas de bens de uso comum do povo;

GARANTIR O ATENDIMENTO HABITACIONAL DAS FAMÍLIAS A SEREM REMOVIDAS, no caso de necessidade de remoção de área de risco ou por necessidade de obra de urbanização, preferencialmente na mesma região ou, na impossibilidade, em outro local, com a participação das famílias no processo de adesão;

IMPLEMENTAR E APERFEIÇOAR OS DIVERSOS INSTITUTOS JURÍDICOS E AS LEGISLAÇÕES ESPECÍFICAS que regulamentam o acesso à moradia;

DESENVOLVER MECANISMOS DE NEGOCIAÇÃO E CONFLITOS RELACIONADOS COM O USO E A POSSE DE IMÓVEIS, visando evitar despejos e ações reintegratórias;



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

ESTRATÉGIAS DE AÇÃO

ATUAR NA BUSCA DE RESOLUÇÕES, JUNTO AOS CARTÓRIOS DE REGISTROS DE IMÓVEIS, para os problemas relativos à aprovação e registro dos parcelamentos e dos lotes resultantes dos processos de urbanização;

DESENVOLVER MECANISMOS DE NEGOCIAÇÃO E CONFLITOS RELACIONADOS COM OS USOS E A POSSE DE IMÓVEIS, visando evitar despejos e ações reintegratórias;

APRIMORAR E AMPLIAR A CAPTAÇÃO DE RECURSOS JUNTO A OUTRAS ESFERAS DE GOVERNO (FEDERAL E ESTADUAL) E AGENTES FINANCEIROS, PARA PROJETOS HABITACIONAIS, lutando pelo considerável aumento do aporte desses recursos e pela reformulação dos seus programas habitacionais, considerando as especificidades do município e a necessidade de agilizar procedimentos de análise, aprovação e liberação de recursos;

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Os OBJETIVOS ESPECÍFICOS do PLHIS, como já mencionado em linhas anteriores, se colocam como PROPÓSITOS OU FINS A SEREM DEFINIDOS COM BASE NO DIAGNÓSTICO ELABORADO e nos princípios e diretrizes estabelecidos, metas realísticas e indicadores que sejam de fácil compreensão e que reflitam as aspirações da Sociedade e Comunidade Local.

Nessa esteira, o Poder Público Municipal de Nova Friburgo, por intermédio da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária da PMNF, se propõe a direcionar e nortear a elaboração e futura execução operacional do PLHIS seguindo objetivos específicos os quais tenham o condão de expressar os resultados a que se pretende alcançar, ou seja, a situação que deve ser modificada, colocando-os de modo conciso e expresso à população local.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

ESTRATÉGIAS DE AÇÃO

Assim o PLHIS tem uma proposta de promover as condições de acesso à moradia digna em especial à população de maior vulnerabilidade social, fomentando uma integração coletiva, e melhorando a qualidade de vida da população mais carente, integrando-a a sociedade, através de condições adequadas, infra-estrutura, transporte, desenvolvimento econômico local, saúde e educação, a todos os segmentos da população, identificados no Diagnóstico do Setor Habitacional, na 2.ª Etapa do PLHIS, por meio das Linhas de Ação, as quais seguirão os seguintes **OBJETIVOS ESPECÍFICOS:**

RELOCAR TODAS AS FAMÍLIAS HOJE MORADORAS EM ÁREAS DE RISCO, NA ZONA URBANA E RURAL, PARA LOCAL DOTADO DE INFRAESTRUTURA, EQUIPAMENTO E SERVIÇOS PÚBLICOS dentro de um prazo de 8 anos;

OFERTAR LOTES COM INFRAESTRUTURA, EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS PÚBLICOS À POPULAÇÃO POBRE E MUITO POBRE, MEDIANTE O RESSARCIMENTO DE SEU PREÇO DE CUSTO, DE MANEIRA A ATENDER DEMANDA ANUAL DECORRENTE DO CRESCIMENTO DEMOGRÁFICO E REDUZIR A 50% DO EFETIVO ATUAL AS FAMÍLIAS QUE RESIDEM EM LOCAL INADEQUADO DE REASSENTAMENTO, precários e coabitação dentro de um prazo de 8 anos e a valores residuais em prazo de 10 anos;

REGULARIZAR (REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA) TODOS OS CASOS DE POSSE CLANDESTINA DE TERRENOS DE CARACTERÍSTICA URBANOS DE NOVA FRIBURGO, na zona urbana e rural dentro de um prazo de 8 anos;

CONSOLIDAR O CONSELHO GESTOR MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DEMAIS INSTÂNCIAS DE PARTICIPAÇÃO no setor como as Audiências Públicas e/ou futuras Conferências Municipais de Habitação;

INTERMEDIAR A VIABILIZAÇÃO DE FINANCIAMENTOS COM APOORTE DE RECURSOS AO FMHIS DO MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO como fontes de recursos acessórias ao Orçamento Público Municipal (recursos originários do FGTS, FNHIS e outros);

APORTAR RECURSOS DO FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO, TRABALHANDO COM RECUPERAÇÃO PARCIAL DO INVESTIMENTO, dando assim rotatividade ao mesmo;



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

ESTRATÉGIAS DE AÇÃO

CONSOLIDAR AS ATIVIDADES TÉCNICO-OPERACIONAIS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA do Município de Nova Friburgo dentro de um prazo de 8 anos (fortalecimento de Expertise técnica do Setor Administrativo);

VIABILIZAR A OCUPAÇÃO DAS TERRAS DEFINIDAS PELA LEI DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO COMO ZEIS.

LINHAS PROGRAMÁTICAS

Na estrita conformidade com o que dispõe o comando legal, disposto na alínea "a", do Artigo 2.º da PORTARIA No 42/1999 (PORTARIA No 42/1999, DE 14 DE ABRIL DE 1999, essa da lavra do MINISTRO DE ESTADO DO ORÇAMENTO E GESTÃO, a qual atualiza a discriminação da despesa por funções e estabelece os conceitos de função, sub-função, programa, projeto, atividade, operações especiais, e dá outras providências), PROGRAMA é o instrumento de organização da ação governamental visando à concretização dos objetivos pretendidos, sendo mensurado por indicadores estabelecidos no plano plurianual. (OS GRIFOS SÃO NOSSOS...)

Assim as LINHAS PROGRAMÁTICAS das ESTRATÉGIAS DE AÇÃO do PLHIS do Município de Nova Friburgo tendem a se dimensionar como um mecanismo administrativo de DIREÇÃO DE UM PROGRAMA GOVERNAMENTAL, a ser elaborado e editado a partir da identificação das necessidades habitacionais, e, dos objetivos e metas PRÉ DEFINIDAS com lastro nas observações apontamentos constantes do "DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL" já anteriormente levantado e apurado.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

ESTRATÉGIAS DE AÇÃO

E nessa esteira de Elaboração do Planejamento do PLHIS os PROGRAMAS resultam da identificação das necessidades mapeadas durante a Etapa do "DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL", espelhando o cumprimento da das DIRETRIZES GERAIS e dos OBJETIVOS ESPECÍFICOS anteriormente definidos, constituindo-se em instrumentos para resolução dos pontos identificados no DIAGNÓSTICO, ato contínuo articulando um conjunto de AÇÕES ORÇAMENTÁRIAS e AÇÕES NÃO-ORÇAMENTÁRIAS, integradas, necessárias e suficientes para enfrentar um problema, solucioná-lo ou enfrentar suas causas.

Os programas e ações devem estar em consonância com os instrumentos do CICLO DE GESTÃO ORÇAMENTÁRIO-FINANCEIRO (PPA/LDO/LOA) do governo local.

Esse ciclo de planejamento, ou como anteriormente mencionado, CICLO DE GESTÃO ORÇAMENTÁRIO-FINANCEIRO guarda uma grande e profunda relação a elaboração do PPA (Plano Plurianual de Aplicação do Município), tanto quanto com os demais Instrumentos de Gestão Orçamentária e Financeira do Ente Governamental.

Nessa linha, o Plano Plurianual de Aplicação (PPA) se coloca como um Documento de Planejamento de Longo Prazo do Governo Municipal, o qual define as DIRETRIZES, OBJETIVOS e METAS para um período de quatro anos.

Ele serve como a BASE PARA A ELABORAÇÃO DAS LEIS ORÇAMENTÁRIAS ANUAIS (LDO e LOA) e orienta a execução de políticas públicas e investimentos, e num processo de natureza contínua no âmbito da Gestão Administrativa tem uma vigência de quatro anos, iniciando-se tal vigência no segundo ano do mandato do chefe do executivo e finalizando no primeiro ano do mandato seguinte, definindo as prioridades e orientando a aplicação dos recursos públicos, alinhando as ações do governo com os objetivos estratégicos.



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

ESTRATÉGIAS DE AÇÃO

Por ORIENTAÇÃO LEGAL, e, DE GESTÃO DE GOVERNO o dimensionamento das LINHAS PROGRAMÁTICAS no contexto de elaboração do PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL se coloca como um Instrumento de TRANSPARÊNCIA da própria Gestão Administrativa, ou seja o PPA no contexto de Elaboração da POLÍTICA HABITACIONAL deve ser TRANSPARENTE e ACESSÍVEL AO PÚBLICO, permitindo que a sociedade acompanhe as ações e investimentos do governo), deve ser também participativo, pois no contexto de construção do PLHIS, as LINHAS PROGRAMÁTICAS constantes do PPA da Municipalidade deverão ser elaboradas com a participação da sociedade, por meio de consultas públicas e outros mecanismos de participação, já conduzidas e experienciadas na fase das reuniões setoriais nos bairros e distritos, além do acompanhamento do Órgão do Conselho Gestor do FMHIS da cidade de Nova Friburgo.

Link de acesso na Internet do PPA do Governo Federal:

MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO

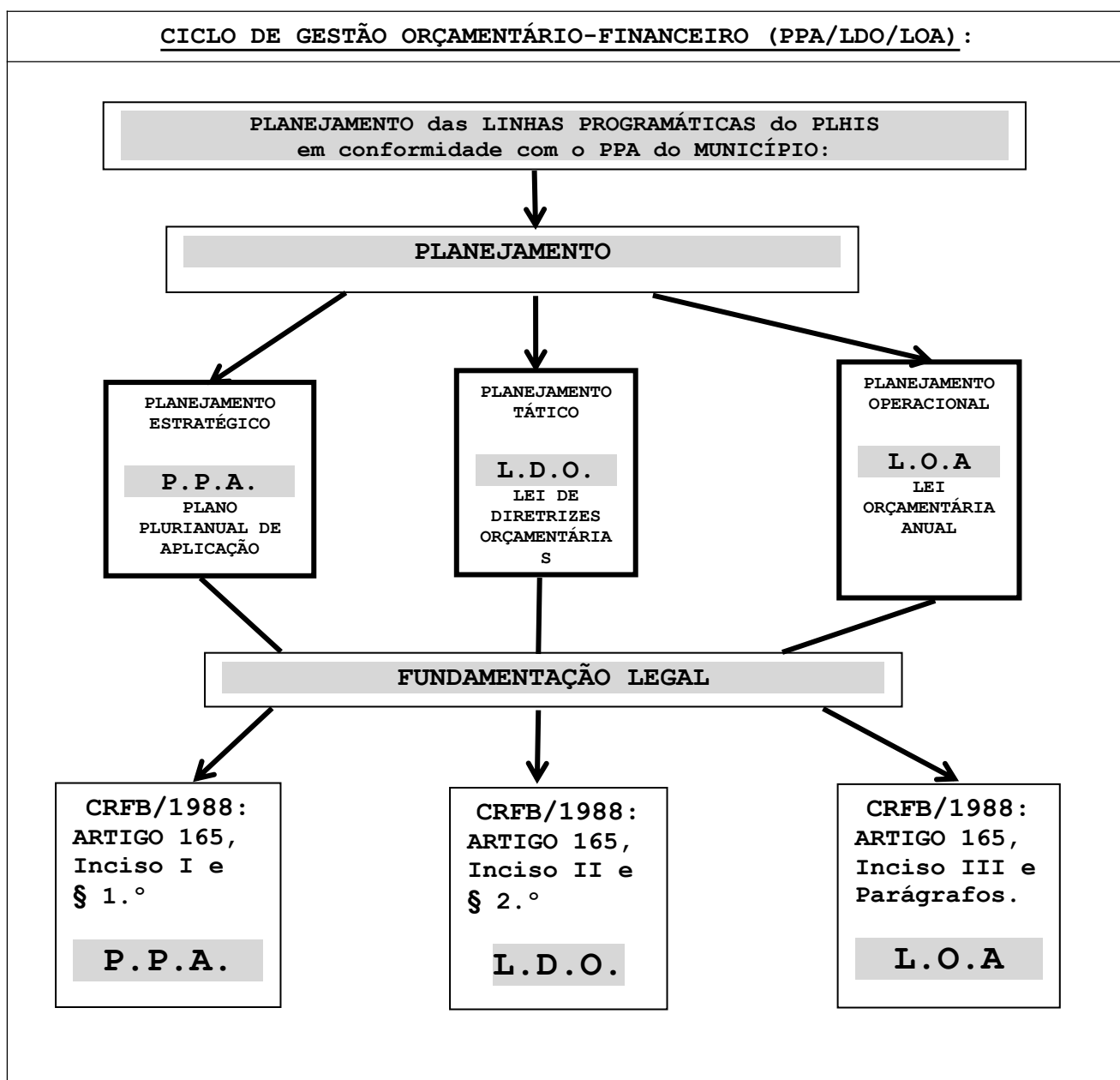
<https://www.gov.br/planejamento/pt-br/assuntos/planejamento/plano-plurianual>

Por outro lado, na linha de entendimento de PLANEJAMENTO GOVERNAMENTAL da UNIÃO FEDERAL, conforme disposto no LINK acima, por intermédio do que informa o Corpo Técnico do MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO do GOVERNO FEDERAL, o qual por simetria jurídica se aplica aos Estados Federados, e aos Municípios " *O principal instrumento de planejamento orçamentário de médio prazo do Governo Federal é o Plano Plurianual (PPA). Ele define as diretrizes, os objetivos e as metas da administração pública federal, contemplando as despesas de capital (como, por exemplo, os investimentos) e outras delas decorrentes, além daquelas relativas aos programas de duração continuada. O PPA é estabelecido por lei, com vigência de quatro anos. Ele se inicia no segundo ano de mandato de um presidente e se prolonga até o final do primeiro ano do mandato de seu sucessor.* " (OS GRIFOS SÃO NOSSOS...)



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

ESTRATÉGIAS DE AÇÃO





**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

ESTRATÉGIAS DE AÇÃO

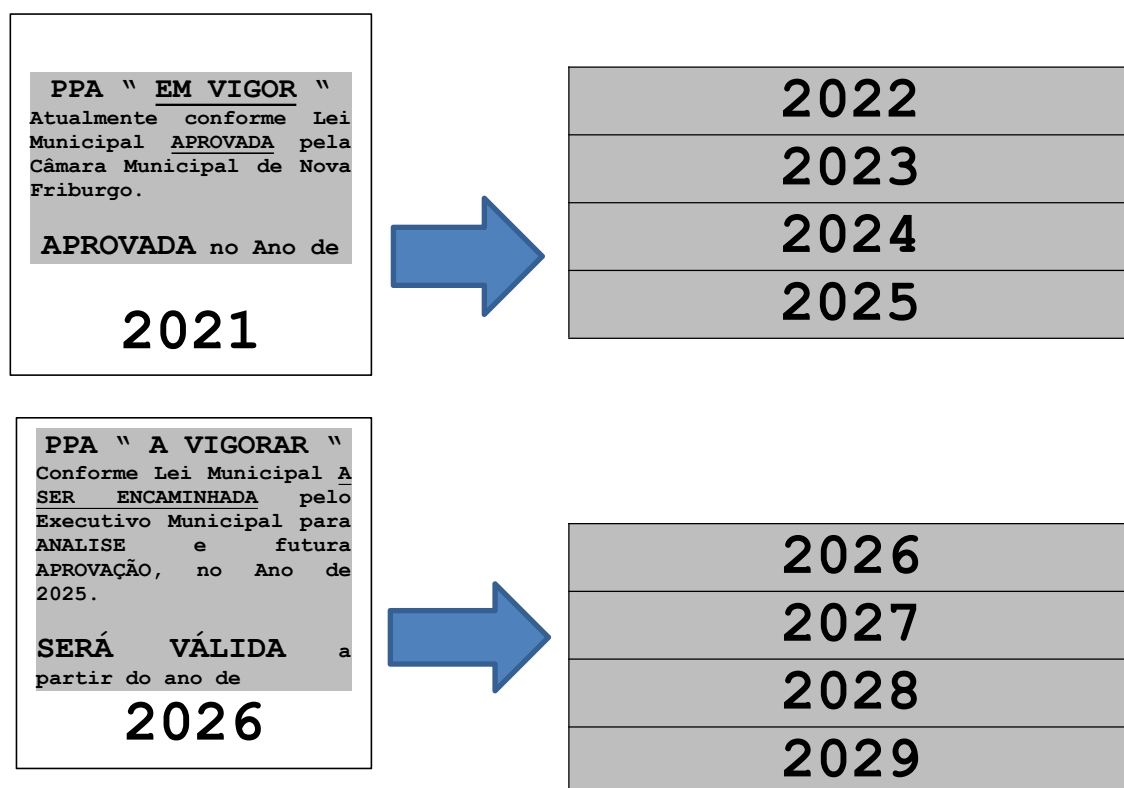
CICLO DE VALIDADE E VIGÊNCIA DO PPA NA ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL			
CARACTERÍSTICA	P.P.A.	L.D.O.	L.O.A.
PERIODICIDADE	QUADRIENAL (A CADA 4 ANOS)	ANUAL	ANUAL
OBJETIVO	PLANEJAR METAS E PROGRAMAS	ESTABELECE PRIORIDADES	EXECUTAR O ORÇAMENTO
ABRANGÊNCIA	MÉDIO PRAZO (4 ANOS)	CURTO PRAZO (1 ANO)	CURTO PRAZO (1 ANO)
CONTEÚDO PRINCIPAL	PROGRAMAS, METAS, OBJETIVOS	PRIORIDADES, METAS FISCAIS	RECEITAS E DESPESAS DETALHADAS
ELABORAÇÃO	PODER EXECUTIVO	PODER EXECUTIVO	PODER EXECUTIVO
APROVAÇÃO	CÂMARA MUNICIPAL	CÂMARA MUNICIPAL	CÂMARA MUNICIPAL
	PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO	PLANEJAMENTO TÁTICO	PLANEJAMENTO OPERACIONAL
RESUMO DO CICLO => ORÇAMENTÁRIO:	O PPA <u>DEFINE</u> O RUMO DA GESTÃO	A LDO <u>AJUSTA</u> O FOCO DA GESTÃO	A LOA <u>LIBERA</u> OS RECURSOS \$\$\$\$\$\$\$\$



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

ESTRATÉGIAS DE AÇÃO

CICLO DE VALIDADE E VIGÊNCIA DO PPA NA ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL



DELIMITAÇÃO TEMPORAL E INTERLIGAÇÃO DAS LINHAS PROGRAMÁTICAS DO P.P.A. DA SEHARF, NO CONTEXTO DE ELABORAÇÃO DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL COM O FLUXO DA GESTÃO ORÇAMENTÁRIA DA PMNF.

O Plano Plurianual (PPA) tem um ciclo de validade de quatro anos, abrangendo um período de mandato do governo, iniciando no segundo ano e terminando no primeiro ano do mandato seguinte.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

ESTRATÉGIAS DE AÇÃO

Link de acesso do MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO

<https://www.gov.br/planejamento/pt-br/assuntos/planejamento/plano-plurianual>

Na linha de entendimento de PLANEJAMENTO GOVERNAMENTAL da UNIÃO FEDERAL, conforme disposto no LINK acima, por intermédio do que informa o Corpo Técnico do MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO do GOVERNO FEDERAL, o qual por simetria jurídica se aplica aos Estados Federados, e aos Municípios " O principal instrumento de planejamento orçamentário de médio prazo do Governo Federal é o Plano Plurianual (PPA). Ele define as diretrizes, os objetivos e as metas da administração pública federal, contemplando as despesas de capital (como, por exemplo, os investimentos) e outras delas decorrentes, além daquelas relativas aos programas de duração continuada. O PPA é estabelecido por lei, com vigência de quatro anos. Ele se inicia no segundo ano de mandato de um presidente e se prolonga até o final do primeiro ano do mandato de seu sucessor. " (OS GRIFOS SÃO NOSSOS...)

E nessa linha de entendimento a DEFINIÇÃO das LINHAS PROGRAMÁTICAS, no trabalho de elaboração PLHIS da cidade de Nova Friburgo, CONSTITUIR-SE-Á NA DIREÇÃO DE UM OU MAIS PROGRAMAS GOVERNAMENTAIS, A QUAL SERÁ FUTURAMENTE ELABORADA A PARTIR DA IDENTIFICAÇÃO DAS NECESSIDADES HABITACIONAIS, E, DOS OBJETIVOS E METAS DEFINIDOS PELA SEHARF PARA ALCANCE DOS SEUS PROPÓSITOS NO CONTEXTO DE IMPLANTAÇÃO DE UMA POLÍTICA HABITACIONAL NA CIDADE DE NOVA FRIBURGO, estabelecendo no campo da Administração Orçamentária em uma metodologia de gestão pública a qual integra o PLANEJAMENTO com o ORÇAMENTO, focando na definição de objetivos, metas, e acompanhamento de resultados.

Ela detalha as atividades, custos, e resultados de cada programa, facilitando a tomada de DECISÃO e o CONTROLE DA EXECUÇÃO ORÇAMENTÁRIA.

E por fim, as LINHAS PROGRAMÁTICAS do PPA serão integradas, no que couber, com a LEI DE DIRETRIZES ORÇAMENTÁRIAS (LDO) e com a LEI ORÇAMENTÁRIA ANUAL (LOA), que são as leis orçamentárias as quais detalham os gastos e as receitas do governo municipal.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

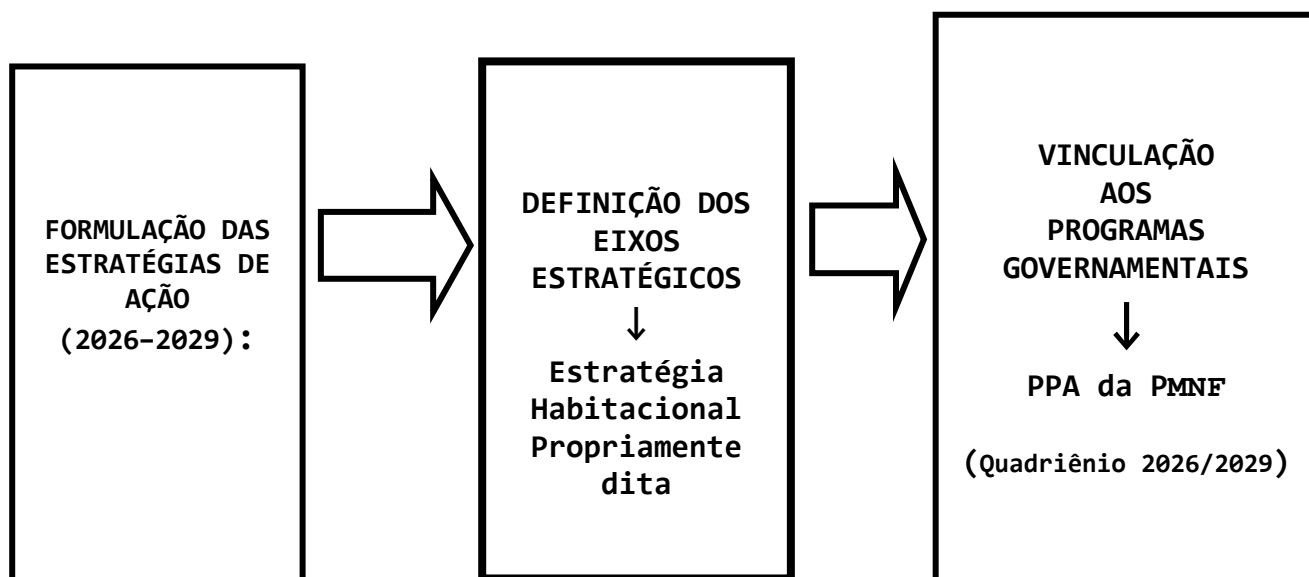
S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

ESTRATÉGIAS DE AÇÃO

E nessa linha de entendimento a DEFINIÇÃO das LINHAS PROGRAMÁTICAS, no trabalho de elaboração PLHIS da cidade de Nova Friburgo, CONSTITUIR-SE-Á NA DIREÇÃO DE UM OU MAIS PROGRAMAS GOVERNAMENTAIS, A QUAL SERÁ FUTURAMENTE ELABORADA A PARTIR DA IDENTIFICAÇÃO DAS NECESSIDADES HABITACIONAIS, E, DOS OBJETIVOS E METAS DEFINIDOS PELA SEHARF PARA ALCANCE DOS SEUS PROPÓSITOS NO CONTEXTO DE IMPLANTAÇÃO DE UMA POLÍTICA HABITACIONAL NA CIDADE DE NOVA FRIBURGO, estabelecendo no campo da Administração Orçamentária em uma metodologia de gestão pública a qual integra o PLANEJAMENTO com o ORÇAMENTO, focando na definição de objetivos, metas, e acompanhamento de resultados.

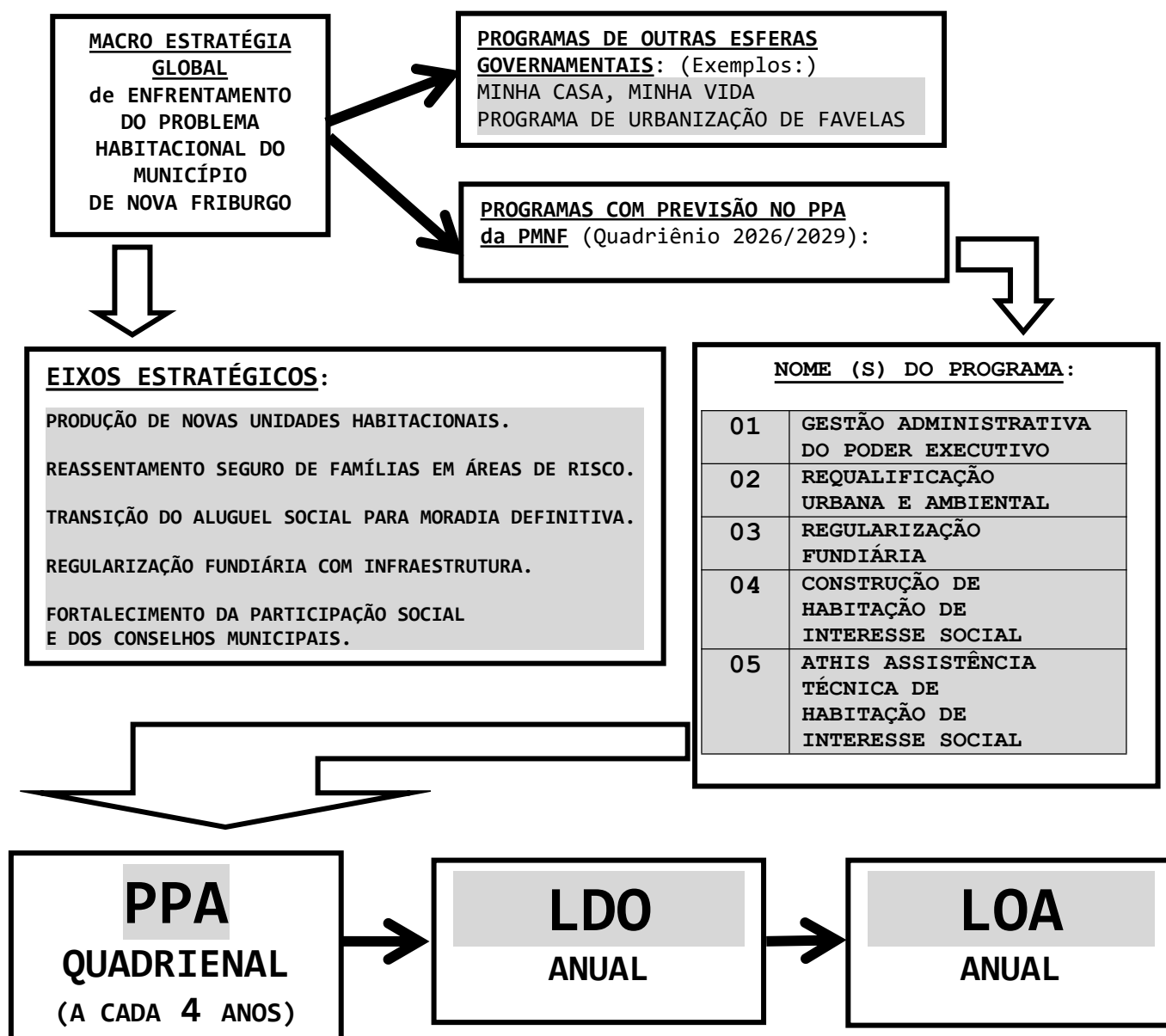
O ALINHAMENTO TÉCNICO entre as conclusões obtidas em todas as ETAPAS anteriores deste trabalho (APROVAÇÃO DA PROPOSTA METODOLÓGICA, APROVAÇÃO DO DIAGNÓSTICO HABITACIONAL, com consequente levantamento e apuração do DEFICIT HABITACIONAL da cidade de Nova Friburgo), e, a ELABORAÇÃO DAS ESTRATÉGIAS DE AÇÃO DO PLHIS, ficam concatenadas e ordenadas da forma seguinte:





PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

ESTRATÉGIAS DE AÇÃO





**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

ESTRATÉGIAS DE AÇÃO

NOTA EXPLICATIVA:

ESTRATÉGIAS DE AÇÃO (PPA 2026-2029):

As **AÇÕES PROPOSTAS** nas Estratégias de Ação guardam consonância e estão devidamente alinhadas ao PLANO PLURIANUAL (PPA) 2026-2029, conforme o art. 165, §1º da Constituição Federal;

Os **EIXOS ESTRATÉGICOS** (Macro Estratégia Global de Enfrentamento ao Problema Habitacional Do Município) e os PROGRAMAS VINCULADOS (Programas de Governo) guardam consonância e estão devidamente alinhadas ao PLANO PLURIANUAL (PPA) 2026-2029.

A elaboração das linhas de ação, das estratégias específicas e dos programas constituintes do PLHIS apresentados a seguir teve como bases os princípios, objetivos e diretrizes gerais e o resultado do diagnóstico habitacional do Município de Nova Friburgo.

E tem, como objetivos, a estruturação de uma política habitacional municipal e a implantação das ações constituintes dessa política, visando equacionar por completo, dentro dos próximos 10 anos, as demandas habitacionais identificadas e mensuradas no Diagnóstico Habitacional.

Através da implementação dos programas, do atendimento das metas da maneira estabelecida pelas estratégias de atuação, o PLHIS cria as condições para o enfrentamento do déficit habitacional do município, visando seu equacionamento.

As ESTRATÉGIAS aqui apresentadas foram construídas com base no DIAGNÓSTICO TÉCNICO DO SETOR HABITACIONAL, elaborado de forma pioneira pelo Corpo Técnico da SEHARF - SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA no Exercício corrente de 2025, as quais incorporam dados oficiais do CENSO DEMOGRÁFICO 2022, da FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, da PNAD



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

ESTRATÉGIAS DE AÇÃO

Continua do IBGE, bem como levantamentos locais e contribuições de atores sociais, Conselhos Municipais e Movimentos Populares.

O Município de Nova Friburgo foi marcado historicamente pela tragédia climática de 2011, e, ainda convive com os efeitos deletérios estruturais daquele evento, ao REASSENTAMENTO SEGURO, à URBANIZAÇÃO DE ÁREAS DE RISCO, à TRANSIÇÃO DO ALUGUEL SOCIAL PARA MORADIA DEFINITIVA e à REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COM INFRAESTRUTURA ADEQUADA.

AS ESTRATÉGIAS DE AÇÃO PRELIMINARES AO PLHIS VISAM:

CONSOLIDAR UM MARCO INSTITUCIONAL E TÉCNICO PARA A POLÍTICA HABITACIONAL MUNICIPAL;
ESTABELECEER PRIORIDADES E METAS DE CURTO E MÉDIO PRAZO (2026–2029), EM CONSONÂNCIA COM O PPA;
GARANTIR A PARTICIPAÇÃO SOCIAL QUALIFICADA NA DEFINIÇÃO DAS DIRETRIZES DO PLANO;
PROMOVER A INTEGRAÇÃO INTERSETORIAL ENTRE HABITAÇÃO, ASSISTÊNCIA SOCIAL, MEIO AMBIENTE, PLANEJAMENTO URBANO E DEFESA CIVIL;
PREPARAR O TERRENO PARA A PROPOSIÇÃO LEGISLATIVA DO PROJETO DE LEI MUNICIPAL DE HABITAÇÃO, COM VIGÊNCIA ENTRE 2025 E 2035

O Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) é um Instrumento fundamental de Planejamento, e, de fomento para alavancar a economia local, pois redireciona o Planejamento da Construção Civil, em especial de moradias populares, gerando um incremento no setor, que, por sua vez, aumentando a arrecadação municipal de impostos de competência do Município, como o ISS e o IPTU, financiando serviços públicos e promovendo o desenvolvimento local.

Um PLHIS bem estruturado garante o acesso à moradia, o que também contribui para a melhoria da qualidade de vida da população de baixa renda, com um significativo Impacto na Construção Civil, quais sejam, os seguintes: DINAMIZAÇÃO DO SETOR (o PLHIS identifica as necessidades habitacionais e propõe programas e projetos concretos para o setor, impulsionando a construção de novas moradias e a reabilitação de áreas urbanas); e, GERAÇÃO DE EMPREGOS (a atividade da construção civil,



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

ESTRATÉGIAS DE AÇÃO

impulsionada por esses planos, é uma fonte significativa de emprego e renda para a população, desde a mão de obra direta até os trabalhadores da cadeia produtiva e serviços associados).

Sem contar no que tange ao **IMPACTO NA ARRECADAÇÃO MUNICIPAL**, ou seja, o aumento das construções e das vendas gera maior recolhimento de impostos, como o Imposto sobre Serviços (ISS) e o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

Afora estas linhas de ação, indicamos ainda ações e diretrizes complementares que perpassam e dão suporte ao conjunto de programas e ações, que dizem respeito ao Controle Social e Gestão Participativa da política habitacional, aos Sistemas de Informação e Monitoramento, e às Ações de caráter Normativo e Institucional.

A composição dos programas busca diversificar ao máximo as soluções e possibilidades de atendimento da demanda habitacional do Município.

E, esse conjunto de estratégias representa UM COMPROMISSO DA ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL COM A CONSTRUÇÃO DE UMA CIDADE MAIS JUSTA, SEGURA E INCLUSIVA, ONDE O DIREITO À MORADIA NÃO SEJA APENAS UMA PREVISÃO LEGAL, MAS UMA REALIDADE CONCRETA PARA TODAS AS FAMÍLIAS FRIBURGUENSES, dentro de um proposta ampliada de Elaboração da POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO da localidade.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

PLANO DE AÇÃO

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

PLANO DE AÇÃO



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

PLANO DE AÇÃO

**APRESENTAÇÃO DO PLHIS - PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO
DE INTERESSE SOCIAL DO MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO
PERÍODO DE VIGÊNCIA: 2025-2035
Município de Nova Friburgo/Estado do Rio de Janeiro
GESTÃO 2025/2028**

INTRODUÇÃO:

O presente Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) tem como objetivo ORIENTAR, PLANEJAR e EXECUTAR ações voltadas à produção, melhoria e regularização de moradias para famílias de baixa renda no município de Nova Friburgo, com base em diagnóstico habitacional técnico e participação social.

Este PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO está fundamentado originalmente nas seguintes Legislações:

MARCOS LEGAIS CONSIDERADOS:

CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988 - art. 6º (direito à moradia) e art. 165, §1º (PPA - Plano Plurianual de Aplicação)

LEI FEDERAL Nº 11.124/2005 - que institui o SNHIS e o FNHIS

ESTATUTO DA CIDADE (Lei nº 10.257/2001)

LEI ESTADUAL Nº 9643/2022 DE 07.04.2022 - Política Estadual de Habitação do ESTADO DO RIO DE JANEIRO



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

PLANO DE AÇÃO

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE NOVA FRIBURGO - LC 24/2006

LEI COMPLEMENTAR 131/2019

LEI N° 13.465/2017 - REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

LEI FEDERAL N.º 11.888/2008 - ATGIS

LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO - LEI 2249/1988

DECRETO-LEI N.º 53/43

A Elaboração do PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) do Município de Nova Friburgo representa um marco estratégico na consolidação de políticas públicas voltadas à garantia do direito à moradia digna, segura e acessível para todos os cidadãos friburguenses.

Este plano foi concebido em conformidade com os Princípios Constitucionais, Legais e Técnicos que regem o SETOR HABITACIONAL NO BRASIL, e está alinhado às diretrizes do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), instituído pela Lei Federal nº 11.124/2005, bem como ao Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) e à Constituição Federal de 1988, que reconhece a moradia como direito social fundamental (art. 6º).

É correto observar que a Elaboração do presente PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS) do Município de Nova Friburgo, na condição de um marco estratégico, na consolidação de políticas públicas voltadas à garantia do direito à moradia digna, também procurou seguir todos os princípios estabelecidos pela Lei Federal N.º 11.124, de 2005, a qual institui o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS, quais sejam:



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

PLANO DE AÇÃO

- A)** Moradia digna como direito e vetor de inclusão social;
- B)** Controle social e gestão democrática dos recursos e projetos;
- C)** Prioridade para as famílias de menor renda;
- D)** Compatibilização e integração das políticas habitacionais da União, Estado e Município, bem como, das demais políticas setoriais;
- E)** Integração com as diretrizes do Estatuto da Cidade (Lei Federal no 10.257/2001); e,
- F)** Plano Diretor Participativo do Município.

No ÂMBITO ESTADUAL, o PLHIS observa as diretrizes da Política Estadual de Habitação do Estado do Rio de Janeiro, articulando-se com os instrumentos de Planejamento Regional e Metropolitano.

No PLANO MUNICIPAL, está integrado ao Plano Diretor Municipal, à Lei de Uso e Ocupação do Solo, e aos instrumentos de planejamento orçamentário, como o Plano Plurianual (PPA), a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e a Lei Orçamentária Anual (LOA), conforme previsto no art. 165, §1º da Constituição Federal.

CUMPRIMENTO DAS ETAPAS METODOLÓGICAS:

A GESTÃO MUNICIPAL (Gestão 2025/2028), por meio da Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária, cumpriu rigorosamente as etapas exigidas para a elaboração do PLHIS, conforme orientações



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

PLANO DE AÇÃO

do MINISTÉRIO DAS CIDADES e da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, quais sejam:

1. APROVAÇÃO DA PROPOSTA METODOLÓGICA A metodologia adotada foi validada por comissão técnica e pelo Conselho Municipal de Habitação, garantindo transparência e participação social;

2. LEVANTAMENTO E APROVAÇÃO DO DIAGNÓSTICO HABITACIONAL Foram coletados e analisados dados do Censo Demográfico 2022, PNAD Contínua, Fundação João Pinheiro, além de levantamentos locais e contribuições dos movimentos sociais e conselhos municipais;

3. APURAÇÃO DO DÉFICIT HABITACIONAL O déficit foi estimado com base na metodologia da Fundação João Pinheiro, incorporando componentes quantitativos e qualitativos, além de indicadores complementares como moradores em áreas de risco e beneficiários de aluguel social;

4. APRESENTAÇÃO DO RELATÓRIO TÉCNICO DO DÉFICIT HABITACIONAL O relatório foi aprovado pela instância técnica municipal e validado em audiência pública, consolidando os dados e evidências que fundamentam o plano;

5. ELABORAÇÃO DAS ESTRATÉGIAS DE AÇÃO DO PLHIS As estratégias foram formuladas com base no diagnóstico, priorizando ações de produção habitacional, regularização fundiária, urbanização de assentamentos precários, Reassentamento seguro e fortalecimento da gestão participativa;



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

PLANO DE AÇÃO

DIRETRIZES GERAIS:

REDUZIR O DÉFICIT HABITACIONAL QUANTITATIVO E QUALITATIVO DO MUNICÍPIO;

FOMENTAR COMO INSTRUMENTO DE GESTÃO, EM ÂMBITO POLÍTICO E ADMINISTRATIVO AS AÇÕES CABÍVEIS E PERTINENTES AO LEVANTAMENTO DE RECURSOS FINANCEIROS NECESSÁRIOS AO CUSTEIO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO (Liberação de Recursos Orçamentários, Disponibilização de Financiamentos e Linhas de Crédito, Lavratura de Convênios, outras fontes de custeio);

INTEGRAR AS AÇÕES EM HABITAÇÃO COM AS DEMAIS POLÍTICAS URBANAS, SOCIAIS E AMBIENTAIS, de forma a garantir o direito à habitação como DIREITO À CIDADE e à Garantia da distribuição territorial equitativa dos investimentos habitacionais, priorizando o Reassentamento de famílias em áreas de risco, assistência social, inclusive o acesso a equipamentos sociais e de infraestrutura urbana, condições adequadas de mobilidade urbana e a proteção dos recursos naturais e da paisagem;

GARANTIR O MELHOR APROVEITAMENTO DA INFRAESTRUTURA INSTALADA E DAS EDIFICAÇÕES EXISTENTES, de forma a reverter à tendência de expulsão da população de baixa renda para áreas da cidade menos dotadas de infraestrutura, áreas de risco e de proteção ambiental;

PROMOVER A REQUALIFICAÇÃO URBANÍSTICA E A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DOS ASSENTAMENTOS HABITACIONAIS PRECÁRIOS E IRREGULARES, promovendo a regularização fundiária e urbanização de



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

PLANO DE AÇÃO

assentamentos, e sua plena inserção nos serviços de controle e manutenção urbanos comuns a toda a cidade;

GARANTIR O ATENDIMENTO HABITACIONAL DAS FAMÍLIAS A SEREM REMOVIDAS, no caso de necessidade de remoção de área de risco ou por necessidade de obra de urbanização, preferencialmente na mesma região ou, na impossibilidade, em outro local, com a participação das famílias no processo de adesão;

IMPLEMENTAR E APERFEIÇOAR OS DIVERSOS INSTITUTOS JURÍDICOS E AS LEGISLAÇÕES ESPECÍFICAS que regulamentam o acesso à moradia;

DESENVOLVER MECANISMOS DE NEGOCIAÇÃO E CONFLITOS RELACIONADOS COM O USO E A POSSE DE IMÓVEIS, no espaço territorial do Município de Nova Friburgo;

DIRECIONAMENTO TERRITORIAL DOS INVESTIMENTOS HABITACIONAIS:

Com base no DÉFICIT HABITACIONAL APURADO, e, nas características socioeconômicas dos distritos, o PLHIS - Plano Local de Habitação de Interesse Social da cidade de Nova Friburgo propõe que o Poder Executivo Municipal anualmente estabeleça e realize destinação de Recursos Orçamentários mínimos, através dos seus Instrumentos de Planejamento Estratégico de Gestão Orçamentária (PPA, LDO e LOA) como forma de garantir uma destinação dos Recursos Orçamentários, voltados a atender à sua Política Municipal de Habitação, no compromisso da META de REDUÇÃO do DÉFICIT HABITACIONAL QUANTITATIVO E QUALITATIVO, no período de sua vigência (10 anos), garantindo pela via legal a DISTRIBUIÇÃO ANUAL EQUITATIVA DE UNIDADES HABITACIONAIS, pelos Distritos da cidade, a saber:

NOTA TÉCNICA: A distribuição considera critérios de vulnerabilidade, densidade populacional, disponibilidade



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

PLANO DE AÇÃO

fundiária e risco geológico.

ESTRATÉGIAS COMPLEMENTARES:

Com base no DÉFICIT HABITACIONAL APURADO e nas informações dispostas no DIAGNÓSTICO HABITACIONAL conduzido e elaborado pela SEHARF - SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, e, nas características socioeconômicas dos distritos, o PLHIS - Plano Local de Habitação de Interesse Social da cidade de Nova Friburgo propõe que o Poder Executivo Municipal anualmente estabeleça e realize destinação de Recursos Orçamentários mínimos, através dos seus Instrumentos de Planejamento Estratégico de Gestão Orçamentária (PPA, LDO e LOA) como forma de garantir uma destinação mínima dos Recursos Orçamentários, voltados a atender à Política Municipal de Habitação, no compromisso da META de REDUÇÃO do DÉFICIT HABITACIONAL QUALITATIVO (DEFICIT DE INFRAESTRUTURA), no período de sua vigência (10 anos), em especial as seguintes **NOMENCLATURAS DE PROGRAMAS** a saber:

NOMENCLATURA DE PROGRAMA:	Programa "REGULARIZE JÁ"
---------------------------	--------------------------

O Programa "REGULARIZE JÁ" é um programa de Regularização Fundiária que visa incorporar os núcleos urbanos informais consolidados ao ordenamento territorial do Município de Nova Friburgo, garantindo aos cidadãos friburguenses o direito fundamental à moradia e a segurança jurídica.

O programa opera em duas modalidades, adaptadas para atender às diferentes realidades socioeconômicas da população de Nova Friburgo:

- REURB-S (Regularização Fundiária de Interesse Social): Essa modalidade é voltada para famílias de baixa renda. Nela, o



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

PLANO DE AÇÃO

município assume a responsabilidade pelas despesas, incluindo a execução de projetos e a implementação de infraestrutura básica, como saneamento, iluminação e pavimentação.

O objetivo é garantir que a falta de recursos financeiros não seja um obstáculo para o direito à moradia digna.

- REURB-E (Regularização Fundiária de Interesse Específico): Direcionada a núcleos urbanos cujos ocupantes não são enquadrados como baixa renda, essa modalidade busca formalizar a propriedade e permitir que os moradores tenham acesso pleno a todos os benefícios da legalidade, como a valorização do imóvel e a facilidade de acesso a crédito. A regularização aqui é um investimento na segurança e no futuro de cada família.

A regularização ocorre em etapas bem definidas, que incluem:

- Identificação e Delimitação dos Núcleos Urbanos: Mapeamento das áreas a serem regularizadas.
- Análise e Classificação: Classificação do núcleo como REURB-S ou REURB-E, de acordo com o perfil socioeconômico dos moradores.
- Elaboração de Projetos: Desenvolvimento dos projetos urbanísticos e ambientais para a área.
- Emissão de Títulos: Entrega dos títulos de propriedade aos moradores, com o devido registro em cartório.

Com o “Regularize Já”, a Prefeitura de Nova Friburgo não apenas organiza o território, mas também concretiza um compromisso com o bem-estar social, a justiça urbana e o desenvolvimento sustentável. Ao transformar ocupações informais em propriedades legítimas, o programa empodera os cidadãos e solidifica as bases para um futuro mais próspero e seguro para toda a população friburguense.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

PLANO DE AÇÃO

NOMENCLATURA DE PROGRAMA:	Programa " MEU LAR NOVA FRIBURGO "
----------------------------------	---

O Programa "**MEU LAR NOVA FRIBURGO**" é um programa é um Programa de Habitação de Interesse Social do Município de Nova Friburgo, disposto num formato e projeto **pioneiro e revolucionário** a nível nacional, quiçá mundial, que não utiliza recursos financeiros do Tesouro Municipal, uma vez que utilizaremos imóveis de propriedade do município para "venda" ao setor produtivo da construção civil, que não pagará em moeda corrente, mas sim em imóveis novos prontos (casa ou apartamento) a serem utilizados pelos munícipes elegíveis.

Tal avaliação deverá ser realizada pela CPA - Comissão Permanente de Avaliação de imóveis da Secretaria de Fazenda, devidamente ancorada a ABNT NBR 14653 com a urgência que o caso requer.

O Programa "Meu Lar Nova Friburgo" está sendo desenvolvido pela Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária fundamentada na NLL (Lei 14133/2021) e com o foco de dividir o programa em dois grandes grupos:

a) Leilão de terreno e/ou edificação de propriedade do Município onde a empresa vencedora faria o pagamento através de imóveis (casas ou apartamentos), sendo a tipologia e área útil mínima definida no procedimento de leilão, a serem construídos em **outro terreno de propriedade do município**. Nessa modalidade o foco do programa é fornecer os imóveis as famílias beneficiárias do aluguel social e/ou para reassentamento de famílias ocupantes de áreas de risco ou áreas impróprias a moradia.

b) Leilão de terreno e/ou edificação de propriedade do Município onde a empresa vencedora faria o pagamento através de imóveis (casas ou apartamentos), sendo a tipologia e área útil mínima



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

PLANO DE AÇÃO

definida no procedimento de leilão, a serem construídos em outro terreno de propriedade do município ou em terreno de propriedade da construtora vencedora do certame.

Essas unidades seriam **vendidas** aos servidores públicos municipais celetistas ou estatutários Concursados, através de financiamento bancário de mercado, com os valores subsidiados pelo montante do bem arrematado no certame. Outra possibilidade é utilizar recursos do RPPS para financiar os imóveis para os servidores estatutários, dentro dos limites legais permitidos. Em ambos os casos, necessitamos definir as regras de escolhas das pessoas beneficiadas (por exemplo, sorteio, servidores de menor renda, sem posse ou propriedade de imóvel residencial, etc) através de lei, decreto ou portaria.

Em todo o processo de Execução das Ações do Programa é imprescindível a avaliação da CPA - Comissão Permanente de Avaliação dos imóveis pertencentes ao município e que serão transacionados, bem como dos imóveis a serem recebidos em pagamento.

NOMENCLATURA DE PROGRAMA:	PROGRAMA " CONSTRUINDO JUNTOS "
----------------------------------	--

O Programa " **CONSTRUINDO JUNTOS** " é um Programa de Habitação de Interesse Social do Município de Nova Friburgo, e, está sendo desenvolvido pela Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária fundamentada na NLL (Lei 14133/2021), e ,com o foco de promover melhorias em habitações existentes localizadas em núcleos urbanos de interesse social.

O escopo principal é promover a realização de urbanização e obras de reformas e melhorias em edificações em posse/propriedade de pessoas de baixa renda em zonas ZEIS ou em núcleos urbanos informais consolidados, através de utilização de mão de obra própria, em mutirão, de cooperativa ou contratada através de procedimentos licitatórios vigentes, sendo o seu custeio



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

PLANO DE AÇÃO

operacional conduzido e lastreado financeiramente com recursos orçamentários (municipal, estadual e/ou federal) , e doações ou outros meios disponíveis à Unidade Administrativa da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária.

QUADRO de AÇÕES e PROVISÃO HABITACIONAL ÀS FAMÍLIAS DE BAIXA RENDA:		
Tipos de Ação:		Interregno Temporal:
AÇÕES DE CURTO PRAZO: (As <u>ações de curto prazo</u> devem ser priorizadas, sendo implantadas do período imediato até no máximo 3 anos).		Prazo Máximo de 3 anos.
AÇÕES DE MÉDIO PRAZO: (<u>Ações de médio prazo</u> apresentam uma complexidade um pouco maior e por isso têm previsão de implantação para o período de 3 a 6 anos).		Prazo Máximo de 3 a 6 anos.
AÇÕES DE LONGO PRAZO: (As <u>Ações de longo prazo</u> necessitam de maior estrutura e recursos, e muitas vezes contam com a estruturação prévia de ações de curto prazo, estando prevista para um horizonte de 6 a 10 anos.).		Prazo Máximo de 6 a 10 anos.
Ação Planejada:	Horizonte Temporal Da Ação Planejada:	Fonte de Financiamento:
Estruturação de um banco de terras público com destinação de terra urbanizada para a construção de novos domicílios. Coordenar o uso do banco aos demais programas dentro da política habitacional	Médio	Orçamento municipal, recursos humanos.
Adesão a programas federais de crédito imobiliário a famílias de baixa renda, fomentando provisão habitacional para famílias de baixa renda	Curto	
Priorizar áreas demarcadas como ZEIS, de acordo com zoneamento vigente, na implantação de novos projetos de provisão habitacional.	Longo	
Destinar parte das áreas públicas de novos loteamentos à construção de habitação de interesse social.	Médio	Orçamento municipal - gastos cartorários
Programa de provisão habitacional autogestionada com supervisão por meio de ATHIS.	Médio	MCMV, Fundos Federais e Estaduais
*****	*****	<u>Continua...</u>



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

PLANO DE AÇÃO

Ação Planejada:	Horizonte Temporal Da Ação Planejada:	Fonte de Financiamento:
*****	*****	<u>Continuação:</u>
Destinação de 3% a 5% de novas unidades habitacionais produzidas a pessoas idosas em situação de vulnerabilidade e baixa renda, seguindo diretrizes do Estatuto da Pessoa com Deficiência (Lei Federal nº 13.146/2015).	Curto	-
Implementar contrapartidas fiscais e parcerias público-privado para a implantação de novos parcelamentos habitacionais de interesse social.	Curto	Orçamento fiscal municipal, parcerias privadas.
Aderir programas federais de subsídio à provisão habitacional para a área rural do município	Curto	Fundos Federais e Estaduais para provisão habitacional como MCMV Rural
Promover provisão pública habitacional em Assentamentos Precários, buscando ofertar unidades habitacionais (UHs) no próprio assentamento às famílias removidas, visando manter seus vínculos territoriais, econômicos e sociais. Para tanto, ela deve diversificar a tipologia e o porte dos empreendimentos, procurando utilizar as áreas remanescentes das intervenções de urbanização em projetos articulados com as ações de Melhorias Habitacionais.	Médio / Longo	Orçamento municipal, Fundos Federais para ações de Urbanização de Assentamentos Precários como MCMV, PAC e órgãos de fomento de desenvolvimento urbano
Ampliar a Promoção Pública de Moradia através do desenvolvimento ou contratação de projetos e obras, gerenciando a demanda e administrando os recursos financeiros.	Curto a Longo	Recursos próprios, Fundo Nacional de Habitação, Fundos estaduais e/ou nacionais, planos orçamentários municipais (PPA, LDO, LOA), PAC
*****	*****	<u>Continua:</u>



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

PLANO DE AÇÃO

--	--	--

Ação Planejada:	Horizonte Temporal Da Ação Planejada:	Fonte de Financiamento:
*****	*****	<u>Continuação:</u>
Ampliar a Promoção Pública de Moradia através do desenvolvimento ou contratação de projetos e obras, gerenciando a demanda e administrando os recursos financeiros.	Curto a Longo	Recursos próprios, Fundo Nacional de Habitação, Fundos estaduais e/ou nacionais, planos orçamentários municipais (PPA, LDO, LOA), PAC
Elaboração e Implantação de Planos de Urbanização Integrada para intervenção em assentamentos precários em áreas declaradas de interesse público	Longo	Fundos Federais para ações de Urbanização de Assentamentos Precários como MCMV, PAC e órgãos de fomento de desenvolvimento urbano
Implantação de serviço de coleta e tratamento de esgoto sanitário domiciliar em todos os assentamentos precários urbanos.	Médio / Longo	Orçamento Municipal
Priorização da implantação de novos equipamentos públicos em assentamentos precários com demandas não atendidas.	Curto	Orçamento Municipal
Integração de ações compensatórias ou de mitigação de impacto de grandes empreendimentos a projetos de urbanização e qualificação de assentamentos.	Curto	-
Promover a realocação adequada e digna de famílias residentes em aglomerações precárias.	Médio / Longo	Fundos Federais para ações de Defesa Civil e Urbanização de Assentamentos Precários.
Elaboração e implantação de Planos de Projetos de Regularização Fundiária.	Longo	Recursos próprios, Fundo Nacional de Habitação, Fundos estaduais e/ou nacionais destinados a urbanização de assentamentos precários, planos orçamentários municipais (PPA, LDO, LOA), PAC



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

PLANO DE AÇÃO

*****	*****	<u>Continua:</u>
-------	-------	------------------

Ação Planejada:	Horizonte Temporal Da Ação Planejada:	Fonte de Financiamento:
*****	*****	<u>Continuação:</u>
Regulamentação de instrumento de concessão de Uso Especial para fins de Moradia em terrenos públicos	Curto	-
Criação de cargos efetivos dentro da estrutura administrativa habitacional do município, com a contratação de novos funcionários efetivos por meio de concurso público.	Curto	Orçamento Municipal, Recursos Humanos
Promover a transparência e participação pública. Disponibilizar as informações sobre cadastros e demandas habitacionais de forma acessível ao público, por meio de portais de transparência e outras ferramentas de comunicação, para promover a participação da comunidade na gestão habitacional do município.	Médio	-
Destinação de parte dos recursos arrecadados com os instrumentos de desenvolvimento urbano para o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social	Médio	-
Manter o município com cadastro regular dentro do SNHIS, com aptidão para acessar fundos federais de habitação.	Curto a Longo	-
*****	*****	<u>Continua:</u>



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

PLANO DE AÇÃO

--	--	--

Ação Planejada:	Horizonte Temporal Da Ação Planejada:	Fonte de Financiamento:
*****	*****	<u>Continuação:</u>
Revisão deste Plano de Ação Habitacional em consonância com a definição do Plano Plurianual para incluir a destinação orçamentária à política habitacional do município.	Longo	-

OBJETIVOS E INDICADORES GERAIS:

OBJETIVOS, METAS E INDICADORES GERAIS DE VALIDAÇÃO:		
N.º	OBJETIVOS:	INDICADORES GERAIS DE VALIDAÇÃO:
01	Viabilizar provisão habitacional de interesse social	Número de UH de interesse social destinada a população de baixa renda. Percentual de famílias vulneráveis atendidas em relação à demanda anual de moradia.
02	Promover incentivos à iniciativa privada para novos parcelamentos habitacionais de interesse social.	Número de instrumentos urbanísticos criados. Valor total de incentivos concedidos à iniciativa privada. Número de empresas participantes no programa de loteamentos de interesse



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

PLANO DE AÇÃO

		social.
--	--	---------

03	Garantir oferta de assistência técnica habitacional de interesse social gratuita vinculada à demandas de famílias de baixa renda por melhorias habitacionais.	Legislação específica. Número de atendimentos. Número de concessões integradas.
04	Regularizar situação fundiária de Núcleos Urbanos Informais Consolidados.	Número de lotes regularizados em ZEIS. Número de assentamentos regularizados.

MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO:

O PLHIS será monitorado anualmente pela Secretaria Municipal de Habitação e Planejamento Urbano, com Apoio dos Conselhos Municipais e da Sociedade Civil, utilizando INDICADORES DE DESEMPENHO e METAS TERRITORIAIS.

VINCULAÇÃO LEGISLATIVA:

Este plano será oficializado por meio de PROJETO DE LEI MUNICIPAL, que estabelecerá o PLHIS como POLÍTICA PÚBLICA PERMANENTE, vinculando suas metas e diretrizes aos instrumentos de planejamento e orçamento do município (PPA, LDO, LOA).



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

PLANO DE AÇÃO

FINALIDADE E ALCANCE DO PLHIS DE NOVA FRIBURGO:

O PLHIS de Nova Friburgo tem como METAS e FINALIDADES PRECÍPUAS:

REDUZIR O DÉFICIT HABITACIONAL QUANTITATIVO E QUALITATIVO;

PROMOVER O ACESSO À MORADIA DIGNA PARA FAMÍLIAS DE BAIXA RENDA;

IMPLANTAÇÃO DE NÚCLEOS HABITACIONAIS COM INFRAESTRUTURA COMPLETA;

REQUALIFICAÇÃO DE ÁREAS URBANAS DEGRADADAS;

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COM TITULAÇÃO DEFINITIVA;

FORTALECIMENTO DOS CONSELHOS MUNICIPAIS E DA PARTICIPAÇÃO POPULAR.

INTEGRAR POLÍTICAS HABITACIONAIS COM AÇÕES DE INFRAESTRUTURA, MOBILIDADE, MEIO AMBIENTE E ASSISTÊNCIA SOCIAL;

FORTALECER OS INSTRUMENTOS DE GESTÃO DEMOCRÁTICA E CONTROLE SOCIAL;

Estabelecer metas e indicadores para o período e Horizonte Temporal de **2025 a 2035**, com revisão prevista apenas após 10 anos, salvo motivo de força maior;

Este plano é fruto de um processo técnico, participativo e comprometido com a realidade territorial e social do município. Sua implementação será conduzida com base em princípios de



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

PLANO DE AÇÃO

equidade, sustentabilidade e justiça urbana, reafirmando o compromisso da gestão municipal com a construção de uma cidade mais inclusiva e resiliente.

VIGÊNCIA E REVISÃO:

O PLHIS terá vigência e horizonte temporal de **10 (dez) anos, de 2025 a 2035,** podendo ser revisado apenas por motivo de força maior ou deliberação fundamentada do Poder Executivo, com aprovação do Conselho Municipal de Habitação.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)
BIBLIOGRAFIA PESQUISADA

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

BIBLIOGRAFIA PESQUISADA



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

BIBLIOGRAFIA PESQUISADA

BIBLIOGRAFIA PESQUISADA:

MARCOS LEGAIS CONSIDERADOS:

CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988 – art. 6º (direito à moradia) e art. 165, §1º (PPA - Plano Plurianual de Aplicação)

EMENTA: CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL.

DISPONÍVEL PARA CONSULTA no seguinte Link/Sítio Eletrônico:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm

LEI FEDERAL Nº 11.124/2005 – que institui o SNHIS e o FNHIS

EMENTA: Dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS.

DISPONÍVEL PARA CONSULTA no seguinte Link/Sítio Eletrônico:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2004-2006/2005/lei/l11124.htm

ESTATUTO DA CIDADE (LEI FEDERAL nº 10.257/2001)

EMENTA: Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

DISPONÍVEL PARA CONSULTA no seguinte Link/Sítio Eletrônico:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm

LEI ESTADUAL Nº 9643/2022 DE 07.04.2022 – Política Estadual de Habitação do ESTADO DO RIO DE JANEIRO:

EMENTA: DISPÕE SOBRE A INSTITUIÇÃO DO SISTEMA DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO (SHIS-RJ), NA FORMA QUE MENCIONA.

DISPONÍVEL PARA CONSULTA no seguinte Link/Sítio Eletrônico:

<https://leisestaduais.com.br/rj/lei-ordinaria-n-9643-2022-rio-de-janeiro-dispoe-sobre-a-instituicao-do-sistema-de-habitacao-de-interesse-social-do-estado-do-rio-de-janeiro-shis-rj-na-forma-que-menciona>



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

BIBLIOGRAFIA PESQUISADA

MARCOS LEGAIS CONSIDERADOS:

LEI FEDERAL Nº 13.465/2017 - REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA:

EMENTA: Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União

DISPONÍVEL PARA CONSULTA no seguinte Link/Sítio Eletrônico:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm

LEI FEDERAL N.º 11.888/2008 - ATHIS de 24.12.2008:

EMENTA: Assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social e altera a Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005.

DISPONÍVEL PARA CONSULTA no seguinte Link/Sítio Eletrônico:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/l11888.htm

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE NOVA FRIBURGO - LC 24/2006:

EMENTA: PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE NOVA FRIBURGO.

DISPONÍVEL PARA CONSULTA no seguinte Link/Sítio Eletrônico:

<https://novafriburgo.cespro.com.br/visualizarDiploma.php?cdMunicipio=6811&cdDiploma=6319&NroLei=024&Word=&Word2=>

LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL N.º 131/2019:

EMENTA: DISPÕE SOBRE O MACROZONEAMENTO AMBIENTAL E O ZONEAMENTO DE NOVA FRIBURGO, DELIMITA OS PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA CONSTRUÇÃO CIVIL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

DISPONÍVEL PARA CONSULTA no seguinte Link/Sítio Eletrônico:

<https://novafriburgo.cespro.com.br/visualizarDiploma.php?cdMunicipio=6811&cdDiploma=201901311&NroLei=131&Word=&Word2=>



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

BIBLIOGRAFIA PESQUISADA

LEI MUNICIPAL N.º 2249/1988 - LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO:

EMENTA: DISPÕE SOBRE O DESENVOLVIMENTO URBANO E RURAL DO MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO, AUTORIZA A CRIAÇÃO DO INSTITUTO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO RURAL, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

DISPONÍVEL PARA CONSULTA no seguinte Link/Sítio Eletrônico:

<https://novafriburgo.cespro.com.br/visualizarDiploma.php?cdMunicipio=6811&cdDiploma=2203&NroLei=2.249&Word=&Word2=>

DECRETO-LEI N.º 53/43 (MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO):

EMENTA: DECRETO-LEI Nº 53, DE 14 DE JANEIRO DE 1943 CÓDIGO DE OBRAS

DISPONÍVEL PARA CONSULTA no seguinte Link/Sítio Eletrônico:

<https://novafriburgo.rj.gov.br/uploads/pagina/arquivos/Lei-53-1943-Codigo-de-Obras-Nova-Friburgo.pdf>

LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL 172/2025, DE 10/01/2025 (sancionada e publicada na Edição N.º 2234/2025 do DOENF - Diário Oficial Eletrônico da cidade de Nova Friburgo)

DISPONÍVEL PARA CONSULTA no seguinte Link/Sítio Eletrônico:

https://plenussistemas.dioenet.com.br/uploads/view/25510?utm_edicao=2234

LEI MUNICIPAL n.º 5087/2025 - CONSELHO GESTOR DO FMHIS - (Altera a Lei Municipal nº 3.549/2007, que cria o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS, e dá outras providências - CRIA o CONSELHO GESTOR DO Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS)

DISPONÍVEL PARA CONSULTA no seguinte Link/Sítio Eletrônico:

https://plenussistemas.dioenet.com.br/uploads/view/27040?utm_edicao=2316

Portaria PMNF N.º 546/2025, de 24/02/2025, publicada na EDIÇÃO N.º 2271, DOENF de 24/02/2025)

DISPONÍVEL PARA CONSULTA no seguinte Link/Sítio Eletrônico:

https://plenussistemas.dioenet.com.br/uploads/view/26141?utm_edicao=2271



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

BIBLIOGRAFIA PESQUISADA

SÍTIOS ELETRÔNICOS DE ÓRGÃOS PÚBLICOS CONSULTADOS:

SNH - SECRETARIA NACIONAL DE HABITAÇÃO (É o Órgão responsável por formular e propor os instrumentos para a implementação da Política Nacional de Habitação)

DISPONÍVEL PARA CONSULTA no seguinte Link/Sítio Eletrônico:

<https://www.gov.br/mdr/pt-br/composicao/secretarias-nacionais/habitacao>

ACESSO NA INTERNET DO PPA DO GOVERNO FEDERAL/MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO.

DISPONÍVEL PARA CONSULTA no seguinte Link/Sítio Eletrônico:

<https://www.gov.br/planejamento/pt-br/assuntos/planejamento/plano-plurianual>

ORÇAMENTO GERAL DA UNIÃO - FNHIS - Ministério das Cidades

Consulta EM 25/02/2025 - 16hs:35min

DISPONÍVEL PARA CONSULTA no seguinte Link/Sítio Eletrônico:

<https://portaldatransparencia.gov.br/orgaos/56902-fundo-nacional-de-habitacao-de-interesse-social>

PLANHAB 2040 do MINISTÉRIO DAS CIDADES (ESTRATÉGIA ORGANIZADORA DO PLANEJAMENTO E DA IMPLEMENTAÇÃO DA POLÍTICA NACIONAL DE HABITAÇÃO NAS PRÓXIMAS DUAS DÉCADAS)

DISPONÍVEL PARA CONSULTA no seguinte Link/Sítio Eletrônico:

<https://www.gov.br/cidades/pt-br/aceso-a-informacao/acoes-e-programas/habitacao/planhab-2040>

ESTRUTURA DO PLANHAB 2040 do MINISTÉRIO DAS CIDADES (ESTRATÉGIA ORGANIZADORA DO PLANEJAMENTO E DA IMPLEMENTAÇÃO DA POLÍTICA NACIONAL DE HABITAÇÃO NAS PRÓXIMAS DUAS DÉCADAS)

DISPONÍVEL PARA CONSULTA no seguinte Link/Sítio Eletrônico:

<https://www.gov.br/cidades/pt-br/aceso-a-informacao/acoes-e-programas/habitacao/planhab-2040/estrutura>



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

BIBLIOGRAFIA PESQUISADA

LINK INFORMATIVO DE TODAS AS LINHAS DE ÔNIBUS QUE CIRCULAM NO MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO, NA DATA DE ELABORAÇÃO DO PRESENTE TRABALHO DO DIAGNÓSTICO HABITACIONAL.

DISPONÍVEL PARA CONSULTA no seguinte Link/Sítio Eletrônico:

[https://drive.google.com/drive/folders/17FA4QvvmxRnPlYyHx-gEhscdvfe3zVF?usp=drive link](https://drive.google.com/drive/folders/17FA4QvvmxRnPlYyHx-gEhscdvfe3zVF?usp=drive_link)

RELATÓRIOS DA FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO (O IBGE, em parceria com a FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, utiliza dados de entrevistas domiciliares e metodologias específicas para estimar o DÉFICIT HABITACIONAL no Brasil)

DISPONÍVEL PARA CONSULTA no seguinte Link/Sítio Eletrônico:

<https://fjp.mg.gov.br/deficit-habitacional-no-brasil/>
<https://fjp.mg.gov.br/deficit-habitacional-e-tema-de-seminario-internacional-em-setembro/>

<https://fjp.mg.gov.br/sp-e-mg-tem-o-maior-deficit-habitacional-no-brasil/>

<https://fjp.mg.gov.br/deficit-habitacional-no-brasil/>

<https://fjp.mg.gov.br/deficit-habitacional-no-brasil/>

https://drive.google.com/file/d/1ITXVvGuAs43gyQAVcwb_Z-P6XKGjtL1o/view

Consulta em 15/08/2025 - 14h:35min

DÉFICIT HABITACIONAL POR COMPONENTE E TOTAL, SEGUNDO REGIÕES GEOGRÁFICAS, UNIDADES DA FEDERAÇÃO E REGIÕES METROPOLITANAS (RM) - BRASIL - 2022 (DADOS Extraídos da Publicação “DÉFICIT HABITACIONAL NO BRASIL 2022”, elaborada pela Fundação João Pinheiro, do Governo do Estado de Minas Gerais).

Consulta em 18/07/2025, 14hs:50min

DISPONÍVEL PARA CONSULTA no seguinte Link/Sítio Eletrônico:

<https://repositorio.fjp.mg.gov.br/items/4ea6db72-4b2e-4dcb-af59-95202212ce9a/full>

DÉFICIT HABITACIONAL POR COMPONENTE ÔNUS EXCESSIVO COM ALUGUEL:

Consulta em 15/08/2025 - 14h:55min

DISPONÍVEL PARA CONSULTA no seguinte Link/Sítio Eletrônico:

<https://fjp.mg.gov.br/deficit-habitacional-no-brasil/>

https://drive.google.com/file/d/1ITXVvGuAs43gyQAVcwb_Z-P6XKGjtL1o/view



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

BIBLIOGRAFIA PESQUISADA

DÉFICIT HABITACIONAL POR COMPONENTE DOMICÍLIOS IMPROVISADOS:

Consulta em 15/08/2025 - 16h:20min

DISPONÍVEL PARA CONSULTA no seguinte Link/Sítio Eletrônico:

<https://fjp.mg.gov.br/deficit-habitacional-no-brasil/>

https://drive.google.com/file/d/1ITXVvGuAs43gyQAVcwb_Z-P6XKGjtL1o/view

<https://censo2010.ibge.gov.br/materiais/guia-do-censo/glossario.html>

IBGE (Site: <https://www.ibge.gov.br/>)

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO (Site: <http://www.fjp.mg.gov.br>)

METODOLOGIA DA FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO (Fonte dos dados e metodologia: Estimativa baseada na metodologia da Fundação João Pinheiro para o componente “coabitação forçada” do déficit habitacional; Dados primários extraídos do Censo Demográfico 2022 (IBGE), disponíveis no portal Cidades@ e SIDRA; Proporção nacional de domicílios com famílias conviventes estimada entre 3,5% e 5%, conforme séries históricas da FJP; Painel oficial da FJP)

DISPONÍVEL PARA CONSULTA no seguinte Link/Sítio Eletrônico:

<https://fjp.mg.gov.br/deficit-habitacional-no-brasil>; Fundação João Pinheiro - Deficit Habitacional no Brasil;

<https://fjp.mg.gov.br/deficit-habitacional-no-brasil>; IBGE - Portal Cidades@ (Nova Friburgo);

<https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/rj/nova-friburgo.html>; IBGE - SIDRA (Censo Demográfico 2022);

<https://sidra.ibge.gov.br/pesquisa/censo-demografico/demografico-2022/inicial>

TABELA SIDRA - SISTEMA IBGE DE RECUPERAÇÃO AUTOMÁTICA

<https://sidra.ibge.gov.br>

Numero de Favelas e Comunidades Urbanas (No Município de Nova Friburgo):

DISPONÍVEL PARA CONSULTA no seguinte Link/Sítio Eletrônico:

<https://sidra.ibge.gov.br/tabela/9883>

<https://sidra.ibge.gov.br/tabela/9883#resultado>



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

BIBLIOGRAFIA PESQUISADA

TABELA SIDRA - SISTEMA IBGE DE RECUPERAÇÃO AUTOMÁTICA

<https://sidra.ibge.gov.br>

<https://sidra.ibge.gov.br/tabela/9898>

<https://sidra.ibge.gov.br/tabela/9898#resultado>

<https://sidra.ibge.gov.br/tabela/6326>

<https://sidra.ibge.gov.br/tabela/9928#resultado>

OBRAS, ARTIGOS E LIVROS CONSULTADOS:

ARTIGO: DIREITO À MORADIA (Ministério Público do Estado do Paraná)

DISPONÍVEL PARA CONSULTA no seguinte Link/Sítio Eletrônico:

<https://site.mppr.mp.br/meioambiente/Pagina/Direito-Moradia>

ARTIGO: PARÂMETROS DE PROJETO PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL SUSTENTÁVEL (Project parameters for sustainable social housing)

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA

Consulta em 11/02/2025 - 15hs:25min

DISPONÍVEL PARA CONSULTA no seguinte Link/Sítio Eletrônico:

<https://repositorio.ufsc.br/bitstream/handle/123456789/245213/ANAIS-ENSUS-2018-Volume-I-422-431.pdf?sequence=1>

ESTUDOS SOCIO-ECONÔMICOS da Cidade de Nova Friburgo (Editado pelo TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO - ANO DE 2021)

DISPONÍVEL PARA CONSULTA no seguinte Link/Sítio Eletrônico:

https://www.tcerj.tc.br/portalnovo/publicadordearquivo/estudos_socioeconomicos

ESTUDOS PARA O PLANEJAMENTO MUNICIPAL - Secplan/Fiderj - 1978; Abreu, A., Municípios e Topônimos Fluminenses - Histórico e Memória”, Rio de Janeiro: Imprensa Oficial, 1994; REVISTA TCE Nº 40 - ABR./JUN. 98;

SÍTIOS: www.pmnf.rj.gov.br e www.djoaovi.com.br.

Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável:

https://www.pmnf.rj.gov.br/paginas-centralizadas/10_32_Nova-Friburgo-Distritos-e-Bairros.html



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

BIBLIOGRAFIA PESQUISADA

E-BOOK “CIDADES SUSTENTÁVEIS” - ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS

Consulta em 11/02/2025 - 14hs:30min

DISPONÍVEL PARA CONSULTA no seguinte Link/Sítio Eletrônico:

[https://unhabitat.org/sites/default/files/documents/2019-04/e-book-cidades-sustentaveis-colab-onu-habitat .pdf](https://unhabitat.org/sites/default/files/documents/2019-04/e-book-cidades-sustentaveis-colab-onu-habitat.pdf)

E-BOOK “NOVA AGENDA URBANA” - ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS

Consulta em 11/02/2025 - 15hs:05min

DISPONÍVEL PARA CONSULTA no seguinte Link/Sítio Eletrônico:

<https://habitat3.org/wp-content/uploads/NUA-Portuguese-Brazil.pdf>

LIVRO: FORMULAÇÃO DE POLÍTICAS PÚBLICAS - ENAP

Escola Nacional de Políticas Pública:

Capella, Ana Cláudia Niedhardt. Formulação de Políticas / Ana Cláudia Niedhardt Capella. --Brasília: Enap, 2018. 151 p.

DISPONÍVEL PARA CONSULTA no seguinte Link/Sítio Eletrônico:

https://repositorio.enap.gov.br/bitstream/1/3332/1/Livro_Formula%C3%A7%C3%A3o%20de%20pol%C3%ADticas%20p%C3%BAblicas.pdf

LIVRO: POLÍTICA HABITACIONAL E SEUS INSTRUMENTOS, 2021, MP-MG

Ministério Público do Estado de Minas Gerais

DISPONÍVEL PARA CONSULTA no seguinte Link/Sítio Eletrônico:

https://www.mpmg.mp.br/data/files/D6/24/F4/E0/3C62C8100ACB4BA8760849A8/MPMG_cartilha_politica_habitacional.pdf