



**NOVA
FRIBURGO**
PREFEITURA



SÍNTESE DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

CONTEXTO HISTÓRICO

A história habitacional em Nova Friburgo, segue uma trilha de alternância de sucesso e insucessos. Ações estrategicamente planejadas e crescimento desordenado se alternaram ao longo dos anos. Como as ações mais planejadas não se perpetuaram com planos de crescimento proporcional ao desenvolvimento econômico da época, com a completa ausência de políticas públicas habitacionais, com a transição de região tipicamente rural para urbana, com a dificuldade topográfica natural da região, com as mudanças da economia no final do século 20 e ainda agravada por sucessivas catástrofes naturais, o resultado atual é um cenário de desordem urbana que, além de não proporcionar moradias dignas para a boa parte da população, ainda expõe uma boa parcela a riscos por desmoronamentos ou alagamentos.

COLONIZAÇÃO SÉCULO XIX

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. 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. Surgindo aí o primeiro núcleo organizado do atual município de Nova Friburgo, o que veio a ser o primeiro núcleo de colonização não portuguesa no Brasil.

Para abrigar essas famílias, foram construídas 100 moradias pequenas, divididas em três núcleos: Praça do Pelourinho, Vilage Alta e Vilage baixa, visto que o acordo com a Suíça era o envio de cem famílias, aproximadamente 800 (oitocentas) pessoas. No entanto, chegaram à vila 2018 (duas mil e dezoito) pessoas, mais que o dobro do acordo, gerando já no nascimento da cidade um grande déficit habitacional de mais de duas famílias por residência.

Devido a falta de estrutura, muitos destes colonos migraram para outras regiões próximas e a população, em 1820, já seria reduzida para 632 (seiscentas e trinta e duas) pessoas, o que levou ao deslocamento, em 1824 de 343 (trezentos e quarenta e três) colonos alemães, que inicialmente iriam para a Bahia, para ocupar as áreas abandonadas pelos suíços. Mas muitos seguiram o mesmo destino, se deslocando para regiões próximas mais prósperas.



JOHANN JACOB STEINMANN
NOVO FRIBURGO (COLONIA SUISSA, AO MORRO QUEIMADO)



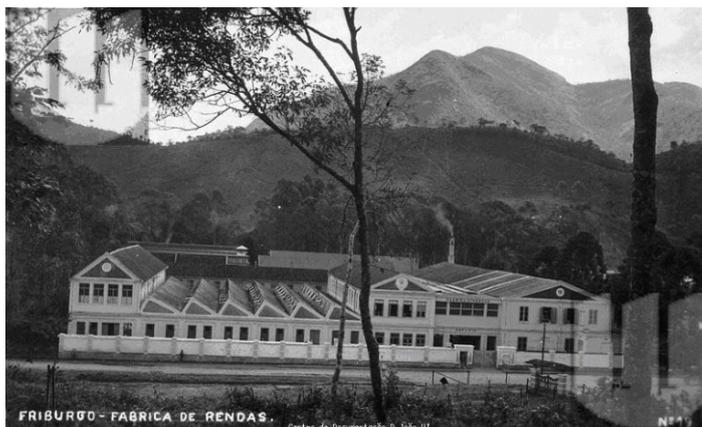
**NOVA
FRIBURGO**
PREFEITURA



SÍNTESE DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

O PROCESSO DE INDUSTRIALIZAÇÃO

A história de Nova Friburgo começa a mudar com a chegada, no início do século 20, do alemão Peter Julius Ferdinand Arp, que iniciou o processo de industrialização do município e a partir de 1911, a cidade experimentou um crescimento urbano acelerado com a instalação de indústrias têxteis pelo Peter Julius Ferdinand Arp, Maximilianus Falck e Otto Siems.



Neste momento, a cidade vive mais um movimento de planejamento habitacional. Essas indústrias construíram vilas operárias para abrigar seus funcionários, como a Vila Arp, a Vila Ypu e a Vila Filó, que se tornaram núcleos residenciais próximos às fábricas e a cidade volta a viver um momento de planejamento habitacional. Essas estruturas industriais, além de residências, mais tarde vieram a ter espaço de convivência, área esportiva, ambulatórios médicos e a Vila da RENDAS Arp, que tinha até uma escola.



Este equilíbrio foi temporário, visto que o acelerado crescimento industrial e econômico do município atraiu milhares de famílias das cidades vizinhas e, durante a segunda metade do século XX, principalmente entre 1950 e 1980, ocorreu um crescimento populacional acelerado e desordenado, com a ocupação de diversas áreas sem estrutura e áreas de risco de acidentes geográficos acentuados, como ficou evidenciado em diversas catástrofes ao longo dos anos seguintes, principalmente nos anos de 1964, 1979, 2008.



**NOVA
FRIBURGO**
PREFEITURA



SÍNTESE DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Outro agravante muito sério para a questão habitacional no município, foi a crise econômica no final do século passado, com a falência de praticamente todas as grandes empresas da cidade, gerando grave crise de desemprego e empobrecimento geral da população, com reflexo logicamente na qualidade habitacional das famílias.

CATÁSTROFE 2011

Em 2011, Nova Friburgo sofreu o maior acidente climático de sua história. Considerada a maior catástrofe climática da América do Sul, a **catástrofe climática de janeiro de 2011** na Região Serrana, teve seu clímax em **Nova Friburgo, na madrugada de 11 para 12 de janeiro de 2011**, com chuvas intensas, com registro de **mais de 180 mm de chuva em menos de 24 horas** — o dobro do que o solo conseguia absorver. Esse volume ultrapassou recordes históricos e provocou **deslizamentos em cadeia**, enxurradas e inundações, que, agravados pela ocupação irregular de encostas e margens de rios provocou **426 (quatrocentas e vinte seis) mortes, cerca de 6000 (seis mil) desabrigados e 20000 (vinte mil) desalojados** e a destruição de infraestrutura de diversos bairros como Campo do Coelho, Córrego D'Ántas, Nova Suíça, Conselheiro Paulino, Centro e outros bairros afetados com destruição de pontes, estradas, rede de energia e comunicação, rede de esgoto..





**NOVA
FRIBURGO**
PREFEITURA



SÍNTESE DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL



Essa catástrofe veio revelar a fragilidade da cidade, visto que pelo seu relevo montanhoso, apresenta a maior parte de seu território impróprio para a ocupação habitacional.

No período pós-catástrofes, a cidade recebeu obras importantes de drenagem, contenção de encostas e a construção do Condomínio Terra Nova, um parque residencial com 2000 (dois mil) apartamentos que veio atender 10000 (dez mil) desabrigados, **mas que ainda carece de infraestrutura urbana como escola, creche, ampliação do posto de saúde, cras e obras de drenagem.**

Mesmo com a construção deste complexo residencial, de acordo com o último estudo da Defesa Civil, a cidade ainda possui 4950 famílias morando em área de risco e este se transforma no maior problema habitacional do município.





**NOVA
FRIBURGO**
PREFEITURA



SÍNTESE DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

PARTICIPAÇÃO POPULAR

Na elaboração de qualquer plano de política pública, a parte mais importante é ouvir os maiores interessados, a população. Para isso, já foram realizados oito encontros em diversos pontos da cidade, o que possibilitou o entendimento das reais necessidades de cada local.

AUDIÊNCIA PÚBLICA NA CÂMARA DOS VEREADORES - A primeira reunião aconteceu no dia 02 de abril, com a presença de cinquenta e duas pessoas, com participação de seis vereadores, para a apresentação da proposta metodológica para elaboração do plano. Na mesma reunião, foi defendida por diversos presentes a necessidade desta política pública habitacional para a organização do espaço e infraestrutura urbana e entrega de moradias mais dignas e seguras para a população. Já ficou evidenciada também a necessidade da melhoria dos serviços básicos em diversos locais da cidade e também da regularização fundiária de diversos loteamentos irregulares.

OFICINA DIAGNÓSTICA DE SÃO PEDRO DA SERRA - Aconteceu no dia 29 de abril, com participação de quarenta e quatro pessoas, e praticamente toda a discussão girou em torno da necessidade de regularização fundiária. Chegou a ser afirmado que o distrito não precisa de moradias e sim de regularização das diversas áreas que, ao longo dos anos, foram se transformando de áreas rurais para urbanas e o relato geral das grandes dificuldades que encontram quando procuram os órgãos públicos para a regularização. Foi relatado também a necessidade de melhoria da coleta de lixo e da mobilidade urbana, tanto na melhoria do transporte público como da circulação no centro do Distrito.

OFICINA DIAGNÓSTICA DE RIOGRANDINA - Aconteceu no dia 08 de maio, com participação de dez pessoas e o tema central girou em torno da necessidade de se atender famílias atingidas pela catástrofe de 2011 e também pela enchente de 2007 que e continuam morando em área de risco. Os participantes apresentaram também, grande preocupação com os critérios que serão utilizados para a escolha dos beneficiários do Plano e com a reocupação das áreas liberadas, visto que, segundo eles, muitos voltam, ou pior, passam a utilizá-las comercialmente colocando outras vidas em risco. Sugeriram inclusive que fosse criada uma lei que obrigasse a doação da área antiga para a prefeitura usar em reflorestamento ou área de convivência comum, quando possível. Outra preocupação foi com o modelo das construções, que sugerem que sejam estudadas novas tecnologias para economia do recurso público, assim como rigorosa fiscalização para que os projetos e residências não sejam desficurados de sua versão inicial.





**NOVA
FRIBURGO**
PREFEITURA



SÍNTESE DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

- **OFICINA DIAGNÓSTICA DE LUMIAR** - Aconteceu no dia 11 de maio, com a presença de quarenta e uma pessoas e, semelhante ao encontro de São Pedro da Serra, a discussão girou em torno da necessidade de política para facilitar a regularização fundiária. Alegam que a maioria da população tem no máximo o título de posse e, com isso, fica impedida da obtenção de crédito para a ampliação e manutenção de seus imóveis, além de ver o valor sendo reduzido. Muitos relatam que, há anos, tentam regularizar áreas e não conseguem progressão nos processos. Questionam também a delimitação das zonas de proteção ambiental, que, na avaliação dos mesmos, não seguem critérios bem definidos, assim como a necessidade de reavaliação, por parte do INEA, do tamanho das áreas marginais. Os presentes concordaram que a dificuldade de regularização praticamente zera a arrecadação de IPTU no distrito o que compromete a melhoria da infraestrutura local, que possui a maioria das ruas sem pavimentação, falta de galerias de escoamento pluvial, dificuldades na coleta de lixo. Foi questionada também a ausência de um CRAS no distrito.
- **OFICINA DIAGNÓSTICA DE AMPARO** - Aconteceu no dia 06 de maio, com a presença de quatorze pessoas. Mais uma vez foi levantada a questão da necessidade de regularização fundiária de áreas que pertenciam ao controle do INCRA e também de diversos loteamentos irregulares do distrito, muitos deles localizados em áreas que expõem os moradores ao risco de desmoronamentos. Também foi levantada a discordância, por falta de critérios claros, com a definição das ZEPAMS. Foi relatado que o distrito não apresenta grande déficit de moradias, apresentaram uma grande preocupação com a área da Aldeia da Criança Alegre que se encontra com muitas ocupações 'irregulares' e que poderia ser um ótimo local para instalação de uma área residencial, visto já possuir boa parte da infraestrutura necessária. Foi relatado também a preocupação com o aumento dos índices de violência no distrito.
- **OFICINA DIAGNÓSTICA DE CONSELHEIRO PAULINO** - Aconteceu no dia 18 de maio, com a presença de quatorze pessoas. O principal tópico foi a necessidade de regularização, com entrega de titularidade aos proprietários e melhoria da infraestrutura do Condomínio Terra Nova, que não dispõe de escola, CRAS, posto médico que atenda a real necessidade dos moradores, melhoria no transporte coletivo e fiscalização para reorganização das garagens e estabelecimentos comerciais que foram construídas de forma 'irregular'. Outra reivindicação foi a melhoria da infraestrutura do Parque das Flores, melhoria da sinalização, vias de acesso e calçadas de modo geral do bairro.
- **OFICINA DIAGNÓSTICA DE MURY** - Aconteceu no dia 28 de maio, com a presença de quinze pessoas e foi a reunião mais polêmica de todas. Primeiramente porque os presentes não demonstraram o menor interesse e também grande objeção à construção de casas populares no distrito e segundo pelo questionamento de infraestrutura do local, alegando que apenas as ruas principais são pavimentadas, que não dispõe de nenhuma área de lazer ou convivência, que o local precisa 'deixar de ser tratado como um corredor de entrada para a cidade. Da mesma forma que em Lumiar, foi questionado o fato de muitos imóveis irregulares que não contribuem com o município e continuam recebendo os mesmos serviços dos que contribuem. Foi apresentada como uma prioridade a melhor manutenção e fiscalização das margens do rio que, segundo moradores, vem sendo ocupada de forma irregular e sugerem a melhoria das margens com criação de áreas de convivência.
- **OFICINA DIAGNÓSTICA DE CAMPO DE COELHO** - Aconteceria no dia 03 de junho, mas mesmo com ampla divulgação não recebeu nenhum participante.



**NOVA
FRIBURGO**
PREFEITURA



SÍNTESE DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

DADOS DEMOGRÁFICOS

Nova Friburgo é um município localizado na Região Serrana do estado do Rio de Janeiro, Brasil, e apresenta uma série de características geográficas relevantes que influenciam seu clima, economia, ocupação urbana e dinâmica ambiental.

Abaixo estão alguns dos principais aspectos geográficos de Nova Friburgo

DADOS DO MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO

Área: 935,4 km

População no censo de 2022: 189.939

População Urbana: 89,91%

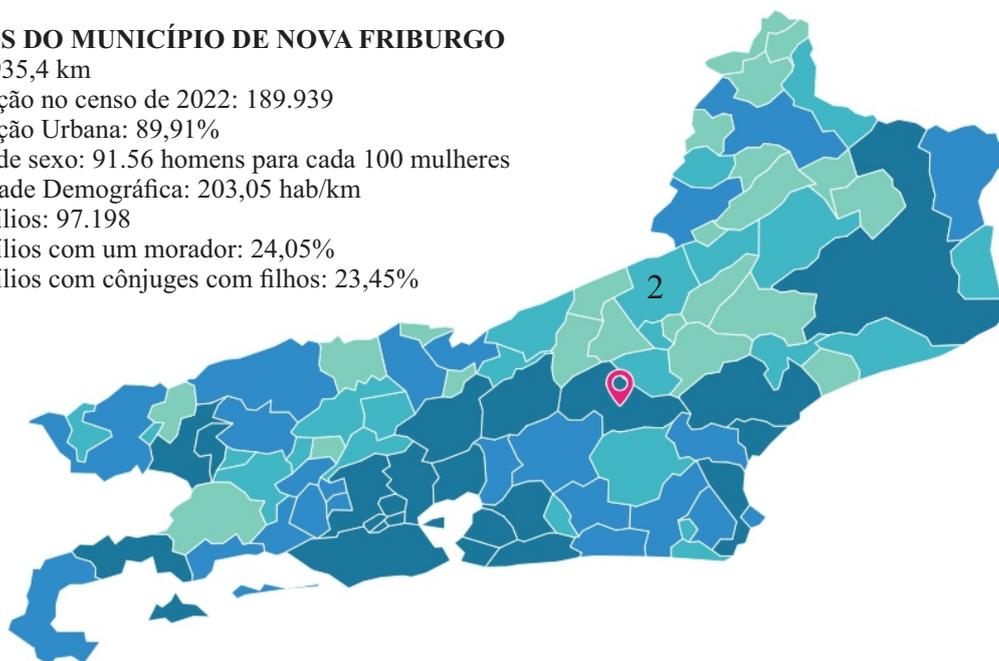
Razão de sexo: 91,56 homens para cada 100 mulheres

Densidade Demográfica: 203,05 hab/km

Domicílios: 97.198

Domicílios com um morador: 24,05%

Domicílios com cônjuges com filhos: 23,45%



Legenda

até 17.502 pessoas

até 39.483,5 pessoas

até 146.774 pessoas

mais que 146.774 pessoas

■ Dado inexistente para este município

📍 Local selecionado

1. Localização Geográfica:

Estado do Rio de Janeiro, na Região Serrana do Centro Norte Fluminense com Latitude/Longitude aproximada: 22°17'S, 42°32'O Altitude: Média de 846 metros, com áreas acima de 1.000 m, o que contribui para o clima mais ameno

2. Relevo:

Predominantemente montanhoso, com vales profundos e picos como o Pico do Caledônia, com cerca de 2.219 metros de altitude. O relevo acidentado influencia a ocupação urbana, limitando a expansão horizontal e provocando riscos geotécnicos como deslizamentos de terra, principalmente em épocas de chuvas intensas.

3. Hidrografia

Cortada por diversos rios e córregos, sendo o principal o Rio Bengalas, que cruza o centro da cidade. Problemas de enchentes e alagamentos em áreas urbanizadas, devido à impermeabilização do solo e ocupação desordenada de áreas de várzea.



**NOVA
FRIBURGO**
PREFEITURA



SÍNTESE DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

CONTEXTO HISTÓRICO

A história habitacional em Nova Friburgo, segue uma trilha de alternância de sucesso e insucessos. Ações estrategicamente planejadas e crescimento desordenado se alternaram ao longo dos anos. Como as ações mais planejadas não se perpetuaram com planos de crescimento proporcional ao desenvolvimento econômico da época, com a completa ausência de políticas públicas habitacionais, com a transição de região tipicamente rural para urbana, com a dificuldade topográfica natural da região, com as mudanças da economia no final do século 20 e ainda agravada por sucessivas catástrofes naturais, o resultado atual é um cenário de desordem urbana que, além de não proporcionar moradias dignas para a boa parte da população, ainda expõe uma boa parcela a riscos por desmoronamentos ou alagamentos.

COLONIZAÇÃO SÉCULO XIX

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. 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. Surgindo aí o primeiro núcleo organizado do atual município de Nova Friburgo, o que veio a ser o primeiro núcleo de colonização não portuguesa no Brasil.

Para abrigar essas famílias, foram construídas 100 moradias pequenas, divididas em três núcleos: Praça do Pelourinho, Vilage Alta e Vilage baixa, visto que o acordo com a Suíça era o envio de cem famílias, aproximadamente 800 (oitocentas) pessoas. No entanto, chegaram à vila 2018 (duas mil e dezoito) pessoas, mais que o dobro do acordo, gerando já no nascimento da cidade um grande déficit habitacional de mais de duas famílias por residência.

Devido a falta de estrutura, muitos destes colonos migraram para outras regiões próximas e a população, em 1820, já seria reduzida para 632 (seiscentas e trinta e duas) pessoas, o que levou ao deslocamento, em 1824 de 343 (trezentos e quarenta e três) colonos alemães, que inicialmente iriam para a Bahia, para ocupar as áreas abandonadas pelos suíços. Mas muitos seguiram o mesmo destino, se deslocando para regiões próximas mais prósperas.



JOHANN JACOB STEINMANN
NOVO FRIBURGO (COLONIA SUISSA, AO MORRO QUEIMADO)



NOVA FRIBURGO
PREFEITURA



SÍNTESE DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

4. Clima:

Clima tropical de altitude, com verões amenos e invernos frios (temperaturas podem chegar abaixo de 5°C no inverno). Chuvas bem distribuídas, mas com picos no verão, o que aumenta o risco de deslizamentos.

5. Vegetação e Meio Ambiente:

Parte da Mata Atlântica, com áreas protegidas por unidades de conservação, como o Parque Estadual dos Três Picos, importante área de biodiversidade, mas ameaçada por desmatamento, expansão urbana e queimadas.

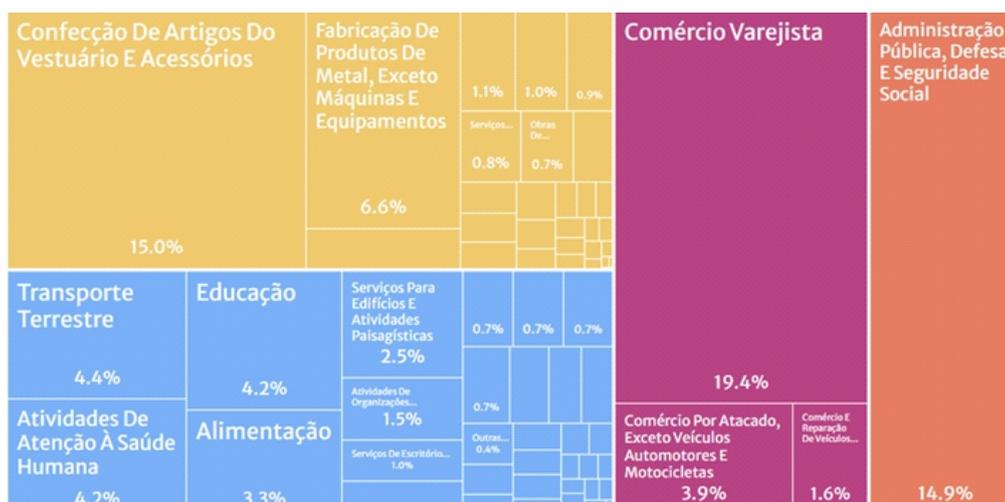
6. Questões Urbanas e Ambientais:

Crescimento urbano desordenado, especialmente após o desastre climático de 2011 (enchentes e deslizamentos). Desafios em termos de saneamento básico, moradias em áreas de risco, e preservação ambiental. A cidade busca soluções em planejamento urbano sustentável e educação ambiental.

7. Uso do Solo e Atividades Econômicas e Distribuição de Renda

Na cidade de Nova Friburgo, os setores econômicos que mais reuniram trabalhadores em 2022 foram Comércio Varejista (10,545), Confecção De Artigos Do Vestuário e acessórios (8,184), e Administração Pública, Defesa e Seguridade Social (8,099). A cidade é grande destaque na produção de moda íntima e metal-mecânica, sendo o maior produtor de lingerie e fechaduras do país. Segundo do os dados da Relação Anual de Informações Sociais (RAIS), o número de empregados cadastrados na cidade de Nova Friburgo em 2022 foi 54,403, o que representa uma variação de 4.57% em relação ao ano anterior. A remuneração média do trabalhador no ano de 2022 foi de R\$ 2361,85, e o número de estabelecimentos cadastrados foi 8,245, o que representa uma variação de -18.1% em relação ao ano anterior.

No ano de 2022, 48% dos trabalhadores eram mulheres, com uma remuneração média por pessoa de R\$ 2250,46; 52% correspondiam a homens com remuneração média de R\$ 2464,84. De acordo com os dados da Receita Federal do Brasil (RFB), do total de estabelecimentos com registro até 2024, 8.47% correspondem a Outros (2,438 estabelecimentos), 59.5% correspondem a Micro Empresário Individual (MEI) (17,133 estabelecimentos), 28.2% correspondem a Microempresa (ME) (8,119 estabelecimentos), e 3.77% correspondem a Empresa de Pequeno Porte (EPP) (1,085 estabelecimentos)





**NOVA
FRIBURGO**
PREFEITURA



SÍNTESE DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

7.1- Indústria e comércio.

Nova Friburgo é conhecida como capital da moda íntima do Brasil. Possui mais de 1.200 confecções, a maioria pequenas e médias empresas familiares. Gera milhares de empregos diretos e indiretos, sendo uma das principais fontes de renda da cidade. Eventos como a Fevest (Feira de Moda Íntima, Praia, Fitness e Matéria-Prima) atraem compradores nacionais e internacionais.

A cadeia produtiva inclui desde a confecção até fornecedores de matéria-prima (rendas, tecidos e aviamentos).

Se destaca também nas Metalurgia e Mecânica. Indústrias de pequeno e médio porte ligadas à produção de peças, equipamentos e estruturas metálicas. Fornecem para setores como construção civil, transporte e energia



Moda íntima é uma das molas da economia



A indústria metal/mecânica se destaca no município.

Como cidade polo de uma região e pela localização no centro do estado, Nova Friburgo se tornou um grande polo comercial de todos os tipos de produtos, serviços e lazer, atraindo visitantes de diversas cidades do entorno para compras, tanto no varejo, quanto no atacado, no caso da moda íntima. Grandes redes e pequenos estabelecimentos comerciais dividem o espaço da cidade.



Avenida Alberto Braune



**NOVA
FRIBURGO**
PREFEITURA



SÍNTESE DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

7.2- Agricultura e Agropecuária

Agricultura Familiar e Hortifrutigranjeiros. Produção em pequenas propriedades nas áreas rurais dos distritos como Campo do Coelho, Lumiar e São Pedro da Serra. Cultivo de hortaliças, legumes e frutas, sendo um dos maiores produtores do estado do Rio de Janeiro, abastecendo a cidade e grandes centros do estado.



7.3- Floricultura

O Clima e altitude favorecem a produção de flores e plantas ornamentais, que são comercializadas na região e em centros maiores como o RJ. O município é o segundo maior produtor de flores de corte do país. A produção é concentrada na região de Vargem Alta no Distrito de São Pedro da Serra.



7.4- Pecuária Leiteira

Em menor escala, mas presente em áreas como Salinas e Rio Bonito de Lumiar. Produção voltada para laticínios artesanais e consumo local.



**NOVA
FRIBURGO**
PREFEITURA



SÍNTESE DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

7.5- Turismo

Por sua riqueza natural, cultura local, gastronomia, eventos, comércio desenvolvido, trilhas em meio a natureza, montanhas, rios, cachoeiras, roteiros para caminhadas, montanhismo, ciclismo, rafting e banhos de rio, o município se destaca também na atividade turística. Os distritos de Lumiar e São Pedro da Serra são polos do ecoturismo e turismo rural, com pousadas, camping, bares e música ao vivo.

O clima ameno atrai visitantes durante o outono e inverno, fazendo desta a principal temporada de turismo, que é reforçada pela Gastronomia típica da serra (fondue, vinhos, cafés coloniais) e festivais culturais. Os desfiles de Natal, nos últimos anos se tornaram mais um grande atrativo.



7.5- Comércio e Serviços

Comércio local forte que abastece tanto a cidade quanto turistas e áreas vizinhas. Expansão de redes varejistas, supermercados e centros comerciais. Setor de serviços (educação, saúde, construção civil) também é importante para a geração de emprego e renda.

8- Desafios

Potenciais econômicos e desigualdade entre áreas urbanas e rurais. Dependência excessiva de setores como a moda íntima. Infraestrutura limitada em algumas áreas rurais e turísticas. Riscos geográficos (deslizamentos, enchentes) que afetam produção e logística. Potencial expansão do turismo sustentável e cultural. Valorização da economia criativa e da produção artesanal. Investimentos em tecnologia e inovação no setor têxtil e agrícola. Integração entre meio ambiente e desenvolvimento econômico, alto índice de informalidade, principalmente no setor de moda íntima.



NOVA FRIBURGO
PREFEITURA



SÍNTESE DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

DIVISÃO GEOGRÁFICA DO MUNICÍPIO

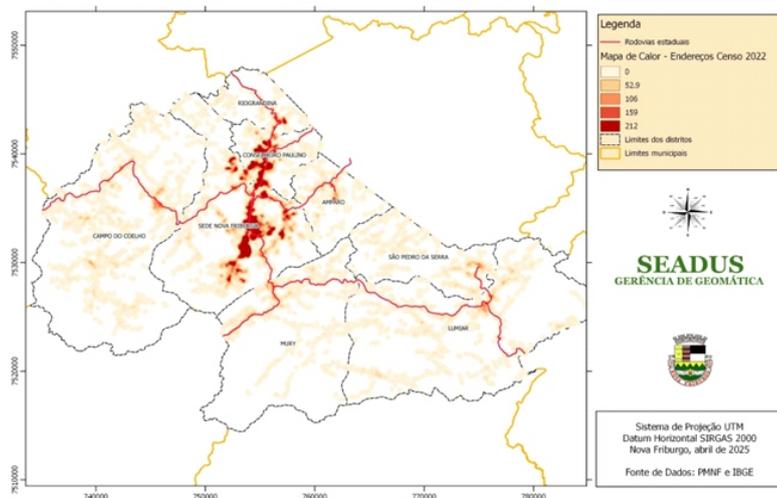
O Município de Nova Friburgo possui 935 km² e tem seu território dividido em 8 (oito) distritos. Os distritos são unidades administrativas estabelecidas na maioria dos casos por Lei Municipal.

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:

- 1° Distrito (Sede)
- 2° Distrito (Riograndina)
- 3° Distrito (Campo do Coelho)
- 4° Distrito (Amparo)
- 5° Distrito (Lumiar)
- 6° Distrito (Conselheiro Paulino)
- 7° Distrito (São Pedro da Serra)
- 8° Distrito (Mury)

Mapa de calor dos endereços do Município de Nova Friburgo de acordo com os dados do Censo 2022



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.

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

POPULAÇÃO POR DISTRITO		
1° Distrito - Sede	104.787	55,17%
2° Distrito - Riograndina	6.115	3,22%
3° Distrito - Campo do Coelho	12.681	6,68%
4° Distrito - Amparo	4.696	2,46%
5° Distrito - Lumiar	6.042	3,18%
6° Distrito - Conselheiro	45.010	23,70%
7° Distrito - São Pedro da Serra	3.896	2,06%
8° Distrito - Mury	6.712	3,53%
TOTAL	189.939	100%

Fonte: Senso 2022



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



SÍNTESE DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

USO DA COBERTURA DO SOLO NO MUNICÍPIO		
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: IBGE/SEAS (2018)

INFRAESTRUTURA FÍSICA E ECONÔMICA	
Média de moradores por domicílio	2,47
Conexão à rede de esgoto	74,54%
Abastecimento de água pela rede geral	78,01%
Coleta de Lixo	99,43%
Domicílios próprios pagos	60,94%
Uso da Internet dentro do Domicílio	89,65%

Fonte: Senso 2022



**NOVA
FRIBURGO**
PREFEITURA



SÍNTESE DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Os distritos foram delimitados à 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 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 característica 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:

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.

ZONEAMENTO URBANO

O atual Zoneamento Urbano-Ambiental de Nova Friburgo foi estabelecido pela Lei Complementar 131 de 16 de dezembro de 2019. Dessa forma, foi estabelecida a compartimentação do 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 de 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.

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 à 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:



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



SÍNTESE DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

- 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

DIVISÃO HIDROGRÁFICA DO MUNICÍPIO

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 característica predominantemente agrícola, sendo esta região uma 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 dos Três Picos também se localiza nessa bacia hidrográfica. 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 localizam 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. 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 de Macaé de Cima e 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).

SISTEMA VIÁRIO DO MUNICÍPIO

O Município de Nova Friburgo possui extenso sistema viário que interliga seus distritos, bairros e localidades, além dos municípios vizinhos. 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 Terê-Fri, 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.



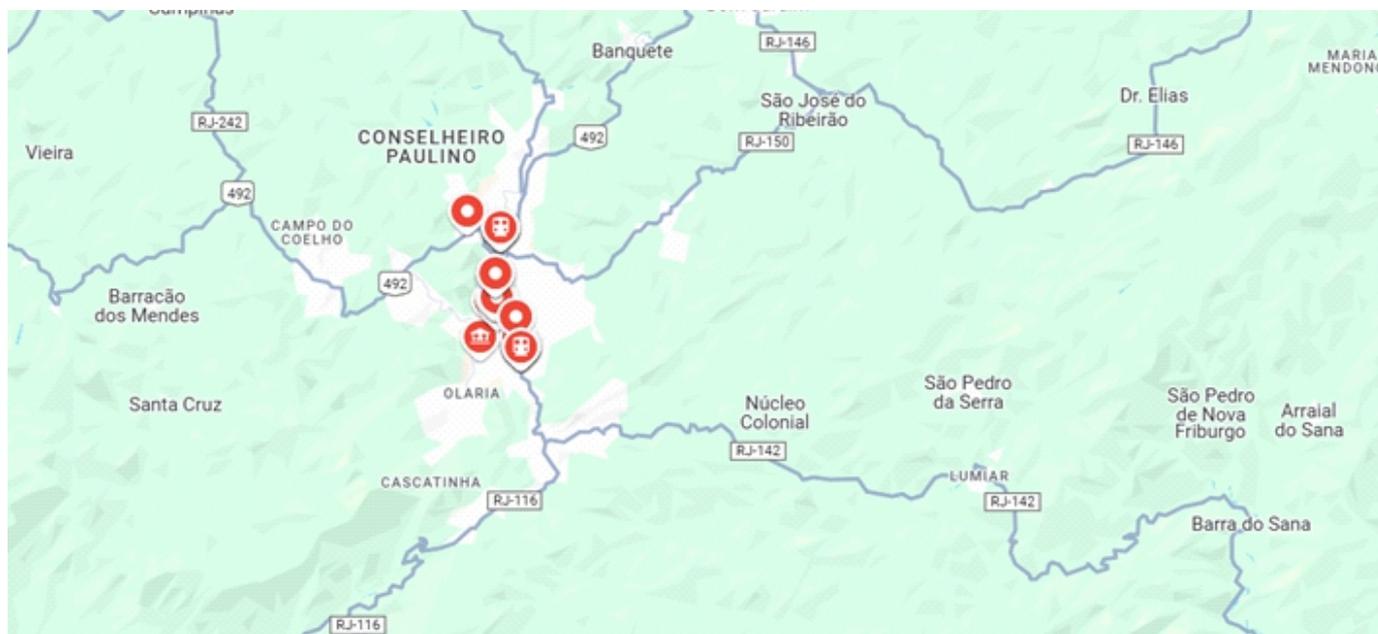
**NOVA
FRIBURGO**
PREFEITURA



SÍNTESE DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

A **RJ-148** liga o Município de Nova Friburgo com o Município de Carmo, passando pelos Municípios de Duas Barras e Sumidouro.

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.



Mapa Viário do Município

UNIDADES DE PRESERVAÇÃO DA NATUREZA

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).

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.



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



SÍNTESE DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

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.

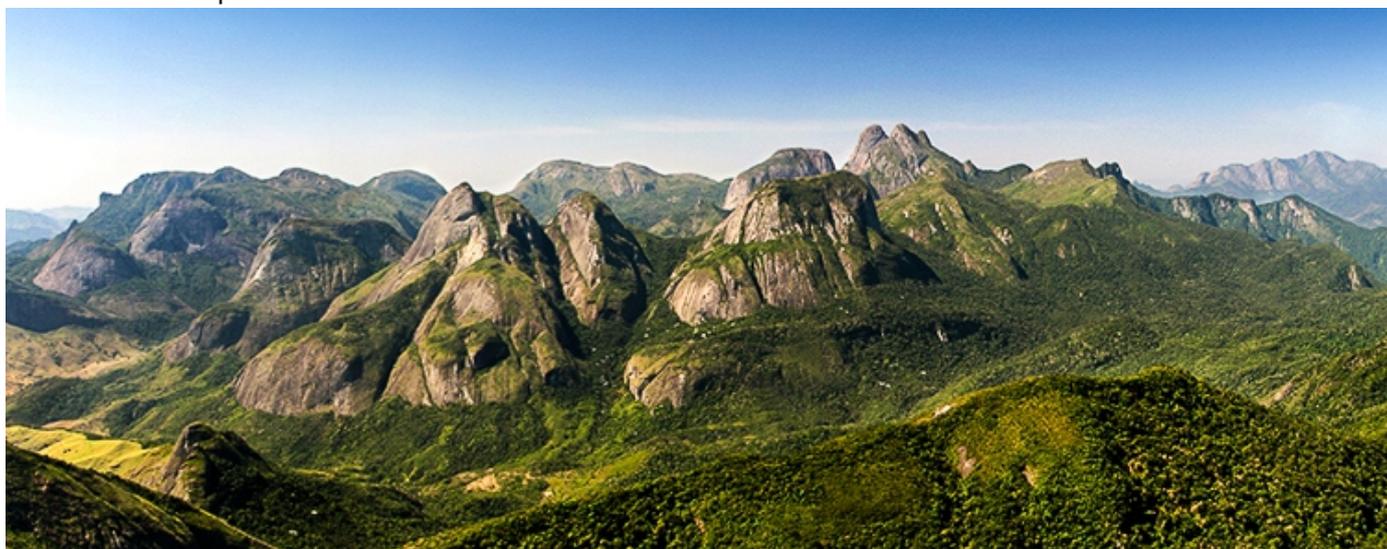


Parque do Cão Sentado

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



Parque Estadual dos Três Picos



**NOVA
FRIBURGO**
PREFEITURA

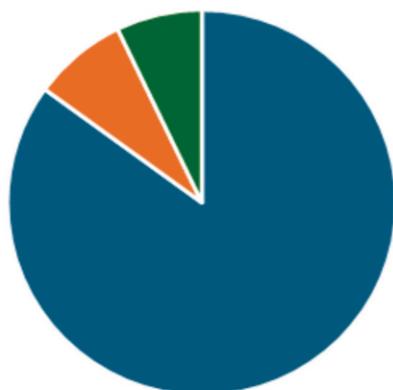


SÍNTESE DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

De acordo com o estudo realizado para elaboração do Plano Municipal de Redução de de Risco, Nova Friburgo possui 4689 residências em áreas com risco de deslizamento, e 664 com risco de inundação, o que representa 5322 habitações, o que pela média de moradores por residência apurado pelo IBGE, cerca de 11629 pessoas morando em área de risco.

PLANO MUNICIPAL DE REDUÇÃO DE RISCO

Residências em área de risco



Investimento para mitigação do risco per capto por residência

- Até R\$ 200.000,00 - 4293 residências
- Mais de R\$ 200.000,00 - 396 residências
- Não orçado - 361 residências

Áreas estudadas: 128

Total do investimento apurado para mitigação de risco: 741 milhões

NÚMERO DE FAMÍLIAS NO CAD ÚNICO



24919 FAMÍLIAS
61549 PESSOAS APROXIMADAMENTE

- Até R\$109,00 - 22378 pessoas
- Até R\$109,00 a R\$ 218,00 - 5841 pessoas
- Até meio salário - 12940 pessoas
- Acima de meio Salário - 20389 pessoas

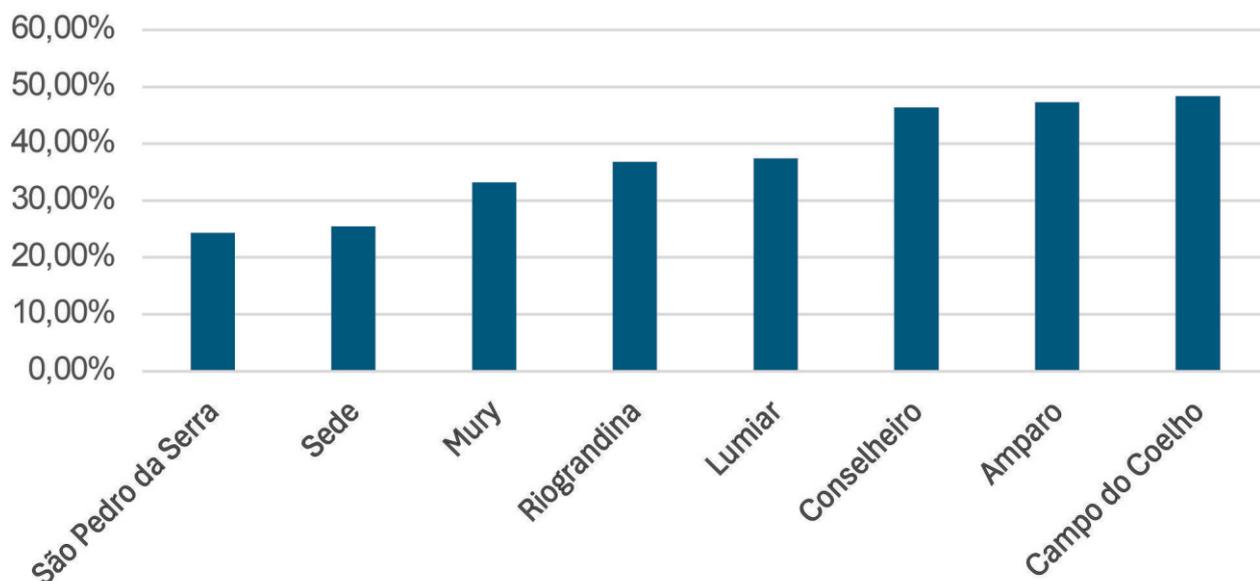


**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A



SÍNTESE DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

PERCENTUAL DE FAMÍLIAS NO CAD - ÚNICO



ÁREAS DEFINIDAS COMO DE INTERESSE SOCIAL PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO

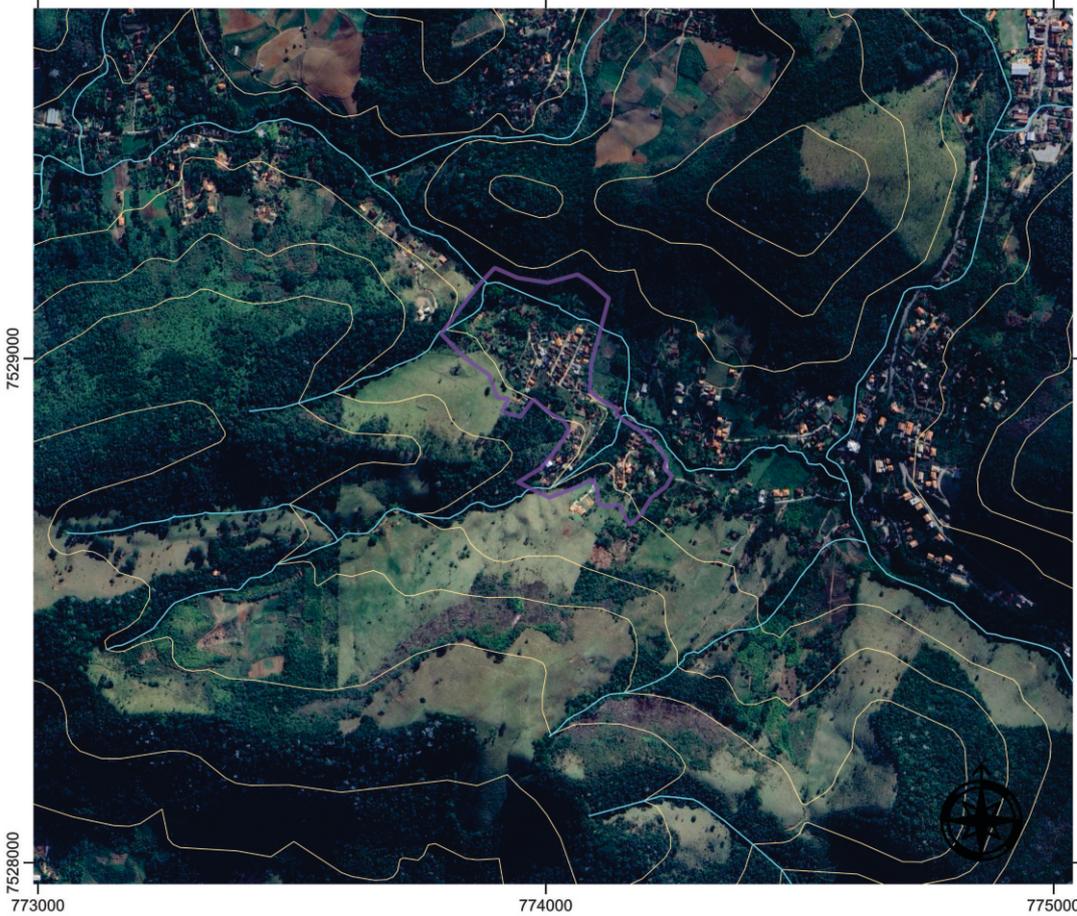
Ao longo das décadas, diversas áreas foram ocupadas de forma irregular, áreas rurais que se urbanizaram e foram fracionadas de forma informal, loteamentos sem a devida infraestrutura para receber os serviços essenciais, ocupação de áreas públicas...

Desta forma, foram se formando diversas áreas que necessitam de receber infraestrutura para que possam se regularizadas. São elas:

Granja Spinelli 1 e 2	Terra Nova
Granja parte baixa	Lagoa Seca
Jardim dos Reis	Parque das Flores
Cordoeira	Horto do Vino
Posto Campo do Coelho	Bela Vista 3
Trecho da Manoel Knust (São Pedro)	Loteamento Solar
Bairro Sanglard	Jardim do Edem
Chácara pezinho	Recanto Saudade
Loteamento Girasol	Prainha

Mapas das ZEIS - I

Região São Pedro da Serra



Legenda

ZEIS-I

ZEIS-I

Hidrografia IBGE

Curvas de nível de 100 em 100 metros

Google Satellite

0 100 200 300 m

SEADUS
GERÊNCIA DE GEOMÁTICA



NOVA FRIBURGO
PREFEITURA

Sistema de projeção UTM
Datum: SIRGAS 2000
Nova Friburgo, Junho de 2025
Fonte de Dados: PMNF

Mapas das ZEIS - I

Região Chácara do Paraíso



Legenda

ZEIS-I

ZEIS-I

Limites dos bairros

Rodovias Estaduais

Hidrografia IBGE

Curvas de nível de 100 em 100 metros

montanhas

Google Satellite

0 200 400 600 m

SEADUS
GERÊNCIA DE GEOMÁTICA



NOVA FRIBURGO
PREFEITURA

Sistema de projeção UTM
Datum: SIRGAS 2000
Nova Friburgo, Junho de 2025
Fonte de Dados: PMNF

Mapas das ZEIS - I

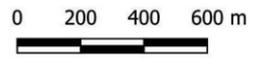
Região Conselheiro Paulino



Legenda

ZEIS-I

- ZEIS-I
- Limites dos bairros
- Rodovias Estaduais
- Hidrografia IBGE
- Curvas de nível de 100 em 100 metros
- montanhas
- Google Satellite



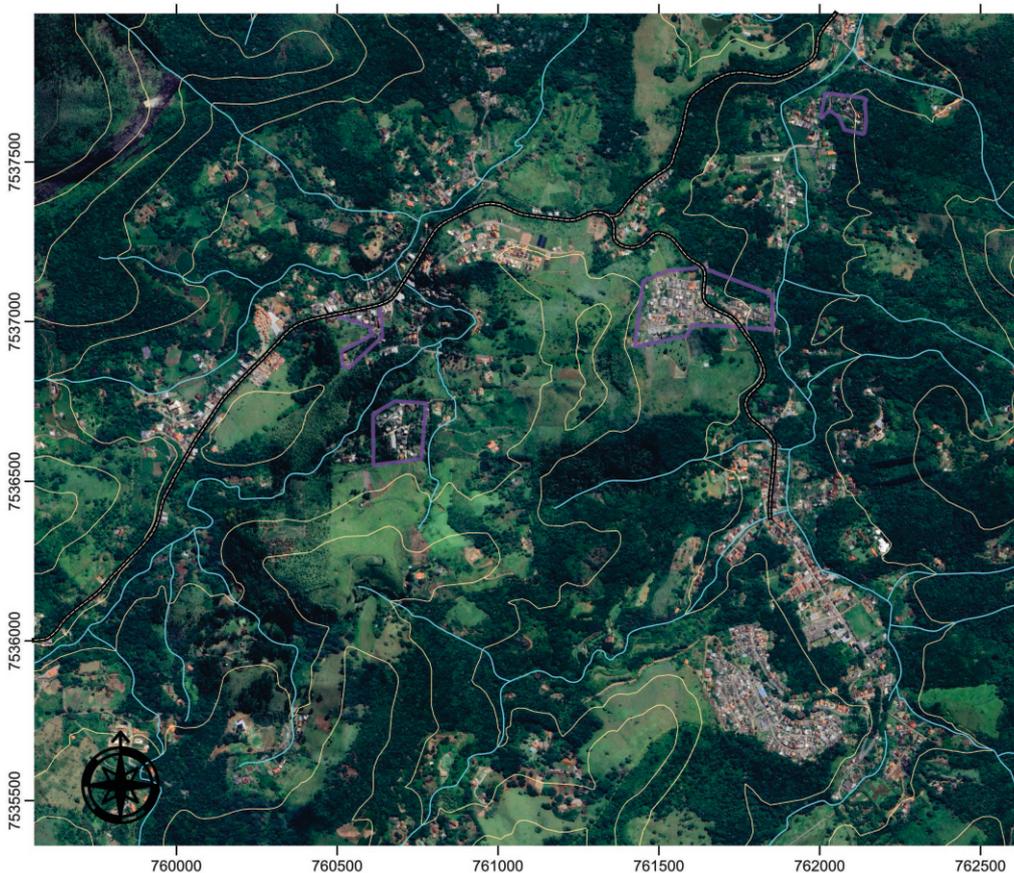
SEADUS
GERÊNCIA DE GEOMÁTICA



Sistema de projeção UTM
Datum: SIRGAS 2000
Nova Friburgo, Junho de 2025
Fonte de Dados: PMNF

Mapas das ZEIS - I

Região Amparo



Legenda

ZEIS-I

- ZEIS-I
- Limites dos bairros
- Rodovias Estaduais
- Hidrografia IBGE
- Curvas de nível de 100 em 100 metros
- montanhas
- Google Satellite



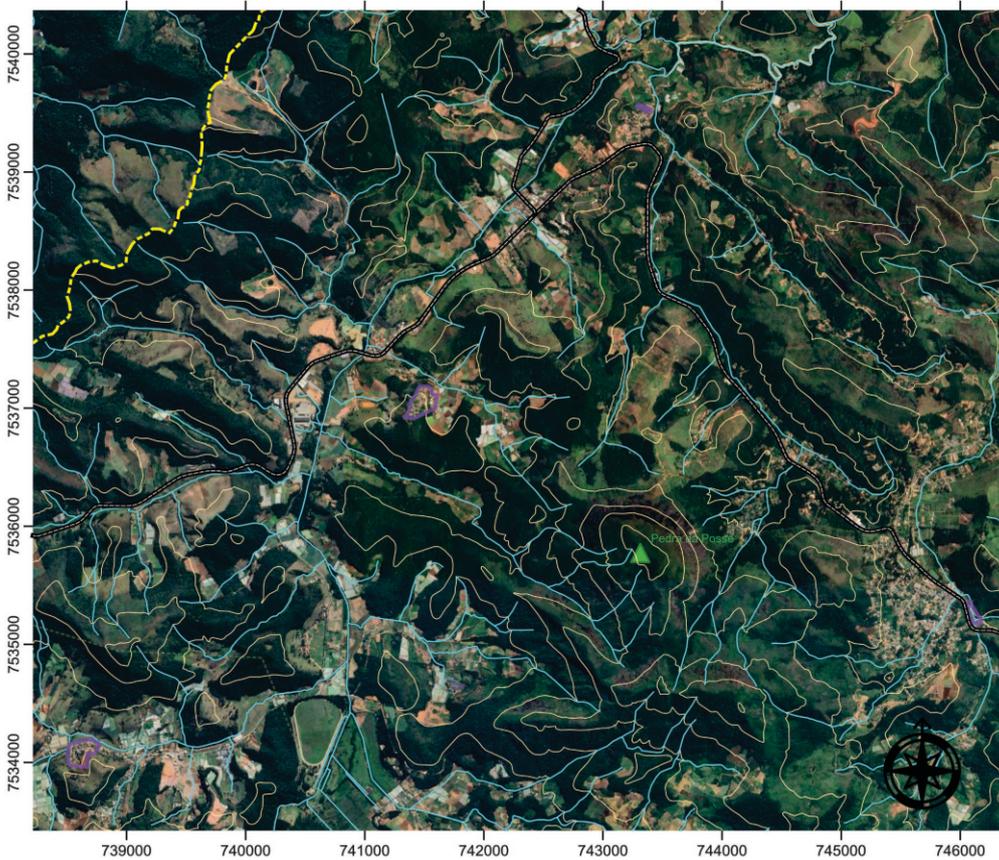
SEADUS
GERÊNCIA DE GEOMÁTICA



Sistema de projeção UTM
Datum: SIRGAS 2000
Nova Friburgo, Junho de 2025
Fonte de Dados: PMNF

Mapas das ZEIS - I

Região Campo do Coelho



Legenda

ZEIS-I

-  ZEIS-I
-  Limites dos bairros
-  Rodovias Estaduais
-  Hidrografia IBGE
-  Curvas de nível de 100 em 100 metros
-  montanhas
-  Limites Municipais
- Google Satellite

0 500 1.000 1.500 m



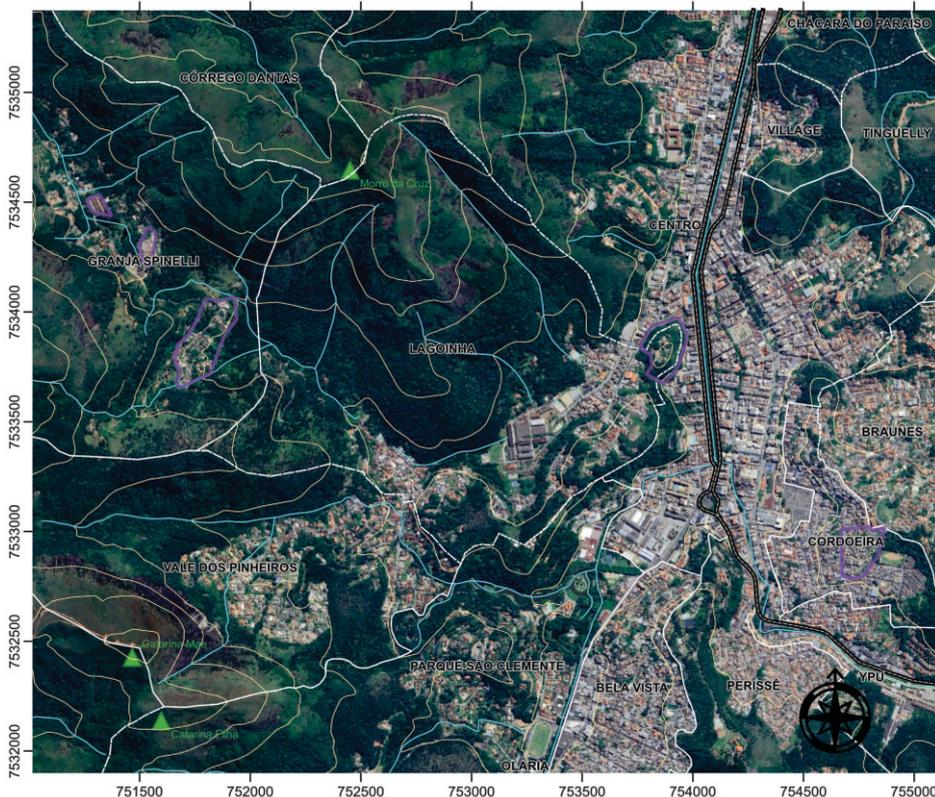
SEADUS
GERÊNCIA DE GEOMÁTICA



Sistema de projeção UTM
Datum: SIRGAS 2000
Nova Friburgo, Junho de 2025
Fonte de Dados: PMNF

Mapas das ZEIS - I

Região Central



Legenda

ZEIS-I

-  ZEIS-I
-  Limites dos bairros
-  Rodovias Estaduais
-  Hidrografia IBGE
-  Curvas de nível de 100 em 100 metros
-  montanhas
- Google Satellite

0 200 400 600 m



SEADUS
GERÊNCIA DE GEOMÁTICA



Sistema de projeção UTM
Datum: SIRGAS 2000
Nova Friburgo, Junho de 2025
Fonte de Dados: PMNF



**NOVA
FRIBURGO**
PREFEITURA



SÍNTESE DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

ENCAMINHAMENTO DE PROPOSTAS

DIFICULDADES GEOGRÁFICAS.

Uma das grandes dificuldades encontradas para a solução do problema habitacional do município é a sua cobertura de solo que praticamente 2/3 (dois terços) de sua área é coberta por florestas ou por cobertura rochosas, outros 20% é coberto por pastagens, em sua maioria em áreas muito acidentadas geograficamente não compatíveis com construções habitacionais. **Apenas 3,52% do território hoje é ocupado com edificações.**

DIFICULDADES CLIMÁTICAS.

Historicamente o município sempre sofreu com as fortes tempestades de verão, que causam movimento de massa e sempre causaram muitas enchentes desde a fundação do município. Problema este que com a aceleração das mudanças ambientais que o planeta vem passando só vem piorando ao longo dos anos. As duas últimas enchentes 2007 e 2011 ainda deixam as suas marcas pelo município. De acordo com o estudo de redução de risco da Defesa Civil, o município conta com 4689 (quatro mil seiscientos e oitenta e nove) residências em área de risco de deslizamento de terra o que representa, segundo dados do IBGE, cerca de 11.629 pessoas residindo em áreas de risco. Segundo o mesmo estudo, a mitigação destes riscos requer um investimento de aproximadamente 741 milhões.

DIFICULDADES ECONÔMICAS

Com a grave crise econômica que o município sofreu no segundo quarto do século passado, com a falência de praticamente todas as grandes e médias indústrias têxteis e metalúrgicas, o poder econômico da população reduziu muito. Com salário médio de apenas 1,8 salário mínimo, o município ocupa a 68ª colocação entre os 92 (noventa e dois) municípios do estado neste *ranking*. Essa retração salarial representa um grande obstáculo à conquista da casa própria assim como a melhoria das habitações já existentes.

Esse quadro de dificuldade econômica da população se reflete na quantidade de famílias do município inscritas no CADÚNICO: 24.919 (vinte quatro mil novecentas e dezenove famílias).

DIFICULDADES ESTRUTURAIS

Após a realização do estudo ao longo da FASE DE DIAGNÓSTICO ficou evidenciada a necessidade de políticas claras para solução dos problemas habitacionais do município de Nova Friburgo. O crescimento desordenado durante meados do século passado estimulado pelo grande desenvolvimento industrial e ampliação das áreas urbanas em detrimento à redução das áreas agrícolas, gerou diversos aglomerados urbanos consolidados sem a infraestrutura necessária para a moradia digna. O fracionamento de antigas fazendas acarretou o aparecimento de milhares de habitações sem a devida regularização jurídica, urbanística e ambiental. A lei federal 6766/79 coloca como dever dos proprietários de novos loteamentos a entrega da infraestrutura necessária. Lei esta que durante décadas não foi cumprida e hoje acarreta na ilegalidade de muitos parcelamentos do solo, queda na arrecadação de tributos municipais, aumento da necessidade provisão de infraestrutura urbana para o atendimento das necessidades básicas das áreas. Além dessas áreas, onde por lei o dever de instalar a infraestrutura seria do loteador e, somam-se 18 (dezoito) grandes áreas caracterizadas hoje como ZEIS - Zonas Especial de Interesse Social, carentes de melhorias para regularização e titulação dos proprietários onde o dever da estruturação recai sobre o município.



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



SÍNTESE DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

DÉFICIT HABITACIONAL

O principal indicador para a elaboração de um bom plano de habitação, é o déficit habitacional. Seguindo o protocolo elaborado pela Fundação João Pinheiro, especializada neste ramo de pesquisa, o cálculo do déficit habitacional estimado para o município de Nova Friburgo pode ser representada pela seguinte fórmula:

DÉFICIT HABITACIONAL =	NÚMERO DE HABITAÇÕES PRECÁRIAS	5716
	+	
	FAMÍLIAS EM COABITAÇÃO	3064
	+	
	ÔNUS EXCESSIVO COM ALUGUEL	4199
	+	
	DOMICÍLIOS IMPROVISADOS	42
	TOTAL	13021

O Brasil possui aproximadamente 8,3% de déficit habitacional. Na análise destes dados, Nova Friburgo apresenta um índice bem mais alto de 13,4%. Isso sem considerar o número de domicílios em áreas de risco. Segundo estudo da Defesa Civil, no Plano Municipal de Mitigação de Risco, quando se leva em conta estes números, o déficit passa para:

DÉFICIT HABITACIONAL =	TOTAL ESTIMADO COM DADOS DO IBGE	13021
	RISCO DE DESLIZAMENTO	4658
	RISCO DE INUNDAÇÃO	664

Desta forma, solucionar o problema habitacional de Nova Friburgo não é apenas uma questão de construir moradia digna, mas trata-se da preservação da vida. Como a média de moradores por residência em Nova Friburgo é de 2,46, o total de pessoas residindo em habitações com algum tipo risco chega a 13092 (treze mil e noventa e duas) pessoas.



2011 NUNCA+



NOVA FRIBURGO
PREFEITURA

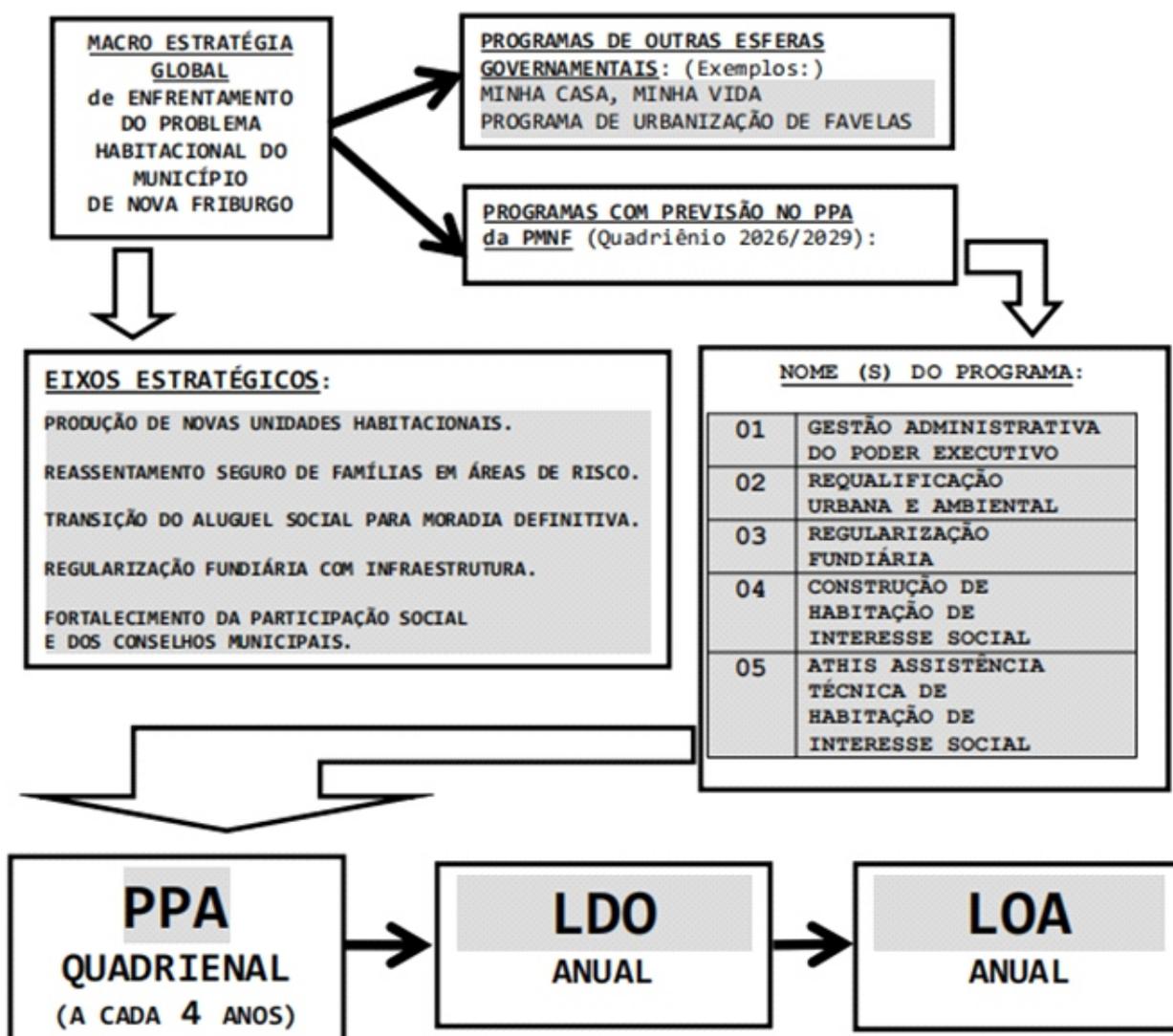


SÍNTESE DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

ESTRATÉGIAS DE AÇÃO

As estratégias de ação preliminares ao PLHIS visam:

- 1- Consolidar um marco institucional e técnico para a política habitacional.
- 2- Estabelecer prioridades e metas de curto, médio e longo prazo 2026/2035.
- 3- Garantir a participação social qualificada na definição das diretrizes do Plano.
- 4- Promover a integração intersectorial entre Habitação, Assistência Social, Meio Ambiente Planejamento Urbano e Defesa Civil.
- 5- Encaminhar proposição legislativa do projeto de Lei Municipal de habitação, com vigência entre 2025 e 2035.





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



SÍNTESE DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

ORIENTAR



PLANEJAR



EXECUTAR

O presente Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) tem como objetivo ORIENTAR, PLANEJAR E EXECUTAR ações voltadas à produção de moradias seguras, melhoria e regularização de moradias para famílias de baixa renda com base em diagnóstico técnico e participação social, no sentido de promover:

- A- Moradias dignas 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.
- E- Integração com diretrizes do Estatuto da Cidade (Lei Federal Nº 10.257/2001)
- F- Alinhamento com o Plano Diretor.
- g- Aproveitar melhor a infraestrutura instalada e edificações existentes de forma de reverter a tendência histórica de «expulsão» da camada mais pobre da população para áreas periféricas e sem estrutura mínima.
- h- Requalificar áreas urbanas e regularizar núcleos urbanos informais consolidados.
- I- Atender com habitações seguras as famílias que estiverem em área de riscos, sem viabilidade de mitigação ou em áreas a serem reurbanizadas, sempre que possível, em áreas próximas

PLANO DE AÇÃO

Como proposta para a solução dos problemas encontrados ao longo do estudo e de forma integrada com o PPA, LDO, LOA e Plano Municipal de Habitação de Interesse Social apresenta os seguintes programas de trabalho.

PROGRAMA 1 - REGULARIZE JÁ

Programa que visa incorporar os núcleos urbanos informais consolidados ao ordenamento territorial do município, garantindo o direito à moradia e segurança jurídica a milhares de famílias. O programa opera em duas modalidades:

REURB-S - Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social,

Voltada para população de baixa renda onde o município assume a responsabilidade pelas despesas, incluindo a execução de projetos e implementação de infraestrutura básica como saneamento, iluminação e pavimentação.



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



SÍNTESE DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

REURB-E - Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico.

Direcionada a núcleos urbanos informais consolidados cujos ocupantes não são enquadrados como baixa renda, em geral, loteamentos que não receberam a infraestrutura necessária no seu lançamento. Esse programa busca formalizar a propriedade, permitindo que os moradores tenham acesso pleno a todos os benefícios da legalidade, como valorização do imóvel e acesso a crédito.

PROGRAMA 2- MEU LAR - NOVA FRIBURGO

Programa que visa a construção de novas moradias, em pequenos e médios conjuntos habitacionais distribuídos de forma homogênea pelo município de forma a oferecer condições de moradia digna à população.

A curto prazo, o programa lança uma proposta pioneira e revolucionária a nível nacional, quiçá mundial, que não utiliza recursos financeiros diretos do tesouro municipal. É fundamentado no leilão de áreas públicas para o setor produtivo da construção civil, que não pagará em moeda corrente, mas sim em imóveis (casas ou apartamentos) para atender os objetivos deste plano.

Os imóveis construídos serão destinados a três públicos específicos:

- A- Beneficiários do aluguel social.
- B- Moradores de áreas de risco iminente.
- C- Financiamento à servidores municipais.

A Curto, médio e longo prazo o programa visa desenvolver projetos para a busca de recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, aprovação de projetos dentro do Programa Nacional minha casa minha vida, do Programa Habita Mais do governo estadual a, até mesmo de entidades internacionais que tenham interesse na promoção de qualidade de vida através da melhoria das condições de habitação.



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



SÍNTESE DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

PROGRAMA 3 - CONSTRUINDO JUNTOS

Este programa tem como foco promover construções, ATHIS, melhorias habitacionais e de infraestrutura, promovendo a realização de urbanização, obras de reforma e construção para pessoas de baixa renda que possuem terreno mas nunca conseguiram realizar o sonho da construção. Intervenções essas, realizadas com mão de obra no formato de mutirão, de cooperativas, que podem ser complementadas com mão de obra contratadas através dos procedimentos licitatórios vigentes.

O seu custeio operacional será conduzido e lastreado financeiramente com recursos orçamentários (municipais, estadual e ou federal) e doações de pessoas físicas ou jurídicas, além de instituições nacionais ou internacionais.

BUSCA DE SOLUÇÕES - OBJETIVOS E INDICADORES

Todo esse estudo e planejamento, visa especificamente:

1- Viabilizar provisão habitacional de interesse social destinada a famílias de baixa renda e famílias em condição de vulnerabilidade.

Indicadores de sucesso: Número de unidades habitacionais construídas e percentual destinados à famílias em estado de vulnerabilidade.

2- Promover incentivos à iniciativa privada para novos empreendimentos habitacionais de interesse social.

Indicadores de sucesso: Número de instrumentos urbanísticos criados, valor total de incentivos concedidos e número de empresas atuando no programa.

3- Garantir oferta de assistência técnica habitacional de interesse social gratuita.

Indicadores de sucesso: Legislação específica criada, número de atendimentos e número de concessões integradas,.

4- Regularizar situação fundiária de Núcleos Urbanos Informais Consolidados.

Indicadores de sucesso: Número de áreas regularizadas, número de famílias atendidas e número de títulos de propriedades concedidos.



**NOVA
FRIBURGO**
PREFEITURA



SÍNTESE DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

AÇÕES PLANEJADAS E PRAZOS

As ações para a execução dos Programas do Plano Local de Habitação Social serão divididas estrategicamente da seguinte forma:

CURTO PRAZO	Próximos 3 (três) anos - 2026 a 2028
MÉDIO PRAZO	Próximos 7 (sete) anos - 2026 a 2032
LONGO PRAZO	Próximos 10 (dez) anos - 2026 a 2032

AÇÃO PLANEJADA	PRAZO	ORIGEM DO RECURSO
Estruturação de um banco de terrenos públicos, urbanizado, em condições de receber projetos habitacionais de interesse social.	Médio	Orçamento municipal.
Adesão a Programas Federais de crédito imobiliário para fins habitacionais a famílias de baixa renda.	Curto	
Priorizar áreas demarcadas como ZEIS, para implantação de novos projetos habitacionais.	Longo	
Destinar parte de áreas públicas de novos loteamentos à construção de habitação de interesse social..	Curto	Orçamento Municipal para gastos em cartório.
Programa de supervisão por meio de ATIS a obras habitacionais de iniciativa própria de pessoas de baixa renda.	Curto	Orçamento Municipal, Federal e Estadual
Destinação de 3% a 5% de novas unidades habitacionais produzidas a pessoas idosas em situação de vulnerabilidade e baixa renda. (L.F. 13146/2015)	Curto	
Implementar contrapartidas fiscais e parcerias público-privada para a implantação de novos parcelamentos habitacionais de interesse social.	Curto	Orçamento Municipal e parcerias privadas.
Aderir programas federais de subsídios à provisão habitacional para área rural do município.	Curto	Fundos Federais e Estaduais para provisão habitacional como Minha Casa Minha Vida Rural
Promover a construção de habitações em assentamentos precários, ofertando assentamento às famílias removidas no próprio local recuperado.	Médio e Longo	Orçamento Municipal e Fundos Federais para ações de Urbanização de Assentamentos Precários como MMMV, 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, Médio e Longo	Recursos próprios, Fundo Nacional de Habitação, Fundos Estaduais e ou nacionais e Orçamento Municipal

Melhoria da estrutura funcional da estrutura habitacional do município.	Curto	Orçamento Municipal Recursos Humanos
Promoção de processos estruturados e transparentes para definição de beneficiados com os Programas	Curto	
Destinação de parte dos recursos arrecadados com os instrumentos de desenvolvimento urbano para o fundo municipal de habitação do Interesse Social.	Curto	
Manter o município com cadastro regular dentro do SNHIS,	Médio e Longo	
Ampliar a promoção pública de Moradias e melhoria de infraestrutura em assentamentos precários de interesse social.	Curto, Médio e Longo	Orçamento Municipal e Fundos Federais para ações de Urbanização de Assentamentos Precários como MMMV, PAC e órgãos de fomento de desenvolvimento urbano.
Implantação de serviços de coleta e tratamento de esgoto sanitário em todos os assentamentos precários urbanos	Curto, Médio e Longo	Orçamento Municipal
Promover a realocação adequada e digna, quando necessária, de famílias residentes em aglomerações precárias e áreas de risco iminente.	Curto, Médio e Longo	Orçamento Municipal
Revisão deste plano em consonância com a definição do PPA e PNHIS	Longo	



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



SÍNTESE DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

CONCLUSÃO

Após amplo trabalho de pesquisa bibliográfica e consultas de escuta da população em audiências públicas, pesquisa online, reuniões distritais coletivas e específicas com especialistas, foram definidas as maiores carências do setor habitacional do município:

- * Mitigação do Risco em localidades que reúnem 4293 habitações situadas em áreas com algum tipo de risco geográfico iminente.
- * Construção de 396 habitações para remoção das famílias estabelecidas em áreas de risco, onde o custo para mitigação é maior do que o valor para a construção de uma nova residência.
- * Construção de 76 habitações para famílias que se encontram no programa de aluguel social.
- * Redução do déficit habitacional de 13021 habitações.
- * Reurbanização de 18 áreas classificadas como REURB-S. Áreas em ocupações irregulares sem a infraestrutura básica onde a responsabilidade de urbanização é do município.
- * Legalização de áreas classificadas como REURB-E

Esse estudo revelou que embora o município apresenta índices de infraestrutura básica acima dos nacionais, o déficit habitacional é bem superior ao índice nacional. Um problema que o município não possui condição de resolver sozinho a curto prazo. A construção de 13021 habitações, se for considerado o valor de cada habitação dentro do Programa Minha Casa, Minha Vida que é de até R\$ 165.000,00, necessitaria de um investimento de 2,1 bilhões. Seria necessário o município investir 10% de seu orçamento por 21 anos consecutivos. A redução deste problema requer parcerias fortes com governo estadual, federal e outras instituições, assim como, da união de todos os poderes locais, com um olhar especial para o problema.

Resolver a questão habitacional em Nova Friburgo vai além de dar condições dignas de moradia, representa também dar segurança e proteger milhares de famílias que vivem em áreas com algum risco geohidrológico.