



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

SECRETARIA DO
AMBIENTE E
DESENVOLVIMENTO
URBANO SUSTENTÁVEL



Trata-se de processo administrativo instaurado após recebimento do Ofício nº 090/SEC/2025 que encaminhou, ao Executivo Municipal, cópia do Requerimento de Informações n.º 043/2025, de autoria do Exmo. Vereador *Marcos Marins*.

Referido Requerimento de Informações contém 44 (quarenta e quatro) questionamentos e apresenta a seguinte Ementa:

“Requer informações à Secretaria Municipal do Meio Ambiente acerca da tramitação de processos administrativos de aprovação de projetos de obras e edificações, atendimento técnico aos profissionais, critérios normativos e operacionais adotados, bem como sobre eventuais indícios de favorecimento institucional a determinadas empresas.”

Antes de se passar a resposta dos questionamentos formulados, faz-se necessário se fazer uma breve introdução de modo que os Exmos. Vereadores, bem como a população em geral, possam melhor entender acerca da estrutura e funcionamento da Secretaria do Ambiente e Desenvolvimento Urbano Sustentável (SEADUS).

I - INTRODUÇÃO:

I.1 - Da Estrutura Administrativa da Secretaria Municipal do Ambiente e Desenvolvimento Urbano Sustentável:

A estrutura administrativa básica da Secretaria do Ambiente e Desenvolvimento Urbano Sustentável, é atualmente regida pela Lei Complementar Municipal n.º 172/2025. Referida Lei, em seu Anexo I, estabelece as seguintes competências:

“SECRETARIA DO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTÁVEL - tem como atribuição planejar, propor, executar, controlar e avaliar as ações ambientais de sua atribuição no território municipal, prezando sempre pelo desenvolvimento sustentável, nos termos da Constituição da República, essencialmente o art. 225, da legislação nacional infraconstitucional específica; executar e implementar, em âmbito municipal, as Políticas Nacional e Estadual de Meio Ambiente e demais políticas interfederativas relacionadas à proteção do ambiente, implementando instrumentos de fiscalização e de promoção da riqueza dos recursos hídricos, da fauna e da flora integrantes especialmente do bioma da Mata Atlântica no território; atuar para promover a efetiva integração de programas e ações de órgãos e entidades da administração pública federal, estadual e municipal, inclusive através da firmação de cooperações técnicas, científicas e financeiras, para proporcionar o aprimoramento da proteção e da gestão ambiental, bem como o estímulo e o apoio a estudos e pesquisas afins; fomentar programas e práticas com objetivo de difundir a consciência coletiva de prevenção do meio ambiente com a adoção de práticas de sustentabilidade; coordenar, elaborar e implementar a política de desenvolvimento urbano e ambiental urbano do município de forma integrada e intersetorial, visando o pleno cumprimento da legislação vigente; coordenar e conduzir, em parceria com os órgãos pertinentes, a elaboração e implantação de planos diretores e setoriais, desenvolvendo estudos, pesquisas e anteprojetos ao monitoramento dos mesmos; acompanhar tecnicamente acordos de cooperação e convênios com instituições públicas e privadas, nacionais e internacionais, relacionados ao desenvolvimento urbano territorial; produzir estudos e análises que permitam orientar a intervenção pública e privada sobre os espaços do Município, obedecendo aos princípios da universalização de direitos e da transversalidade; desenvolver e gerenciar as atividades relativas ao Sistema de Informações Geográficas (SIG), cartográficas, monográficas e de dados estatísticos da cidade; constituir bancos de dados, produzir diagnósticos, informações e conhecimentos, elaborando levantamentos, estudos, pesquisas e análises necessárias ao



**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



desenvolvimento das atividades do setor, de demais órgãos da Administração Pública Municipal e dos diversos setores da sociedade; instruir os processos administrativos de construção, legalização e parcelamentos do solo com informações ambientais, de geolocalização e de risco; demais atribuições que lhes sejam inerentes ou que venham a ser regulamentadas pelo Poder Executivo.

- Subsecretaria de Planejamento e Desenvolvimento Territorial;
- Subsecretaria de Licenciamento Ambiental;
- Subsecretaria de Análise Técnica."

A SEADUS, após a reforma administrativa, passou a contar com 03 (três) Subsecretarias, sendo elas, Subsecretaria de Planejamento e Desenvolvimento Territorial; Subsecretaria de Licenciamento Ambiental e a Subsecretaria de Análise Técnica.

Por sua vez, visando o melhor fluxo e celeridade processual, as referidas Subsecretarias possuem Setores, havendo a seguinte distribuição básica:

- **Subsecretaria de Planejamento e Desenvolvimento Territorial:**

- **Setor de Planejamento e Desenvolvimento Territorial** - que dentre outras atribuições previstas na LCM. 172/2025, atua em diversas frentes de trabalho, a exemplo do Projeto Riograndina Resiliente; do Projeto de Desenvolvimento Urbano Integrado Aplicado à Redução de Riscos de Desastres Geo-Hidrológicos (DUI-RRD Cidades), em parceria com a FIOCRUZ e o Ministério das Cidades; da Coordenação da Revisão de Legislações como o Plano Diretor, dentre outras incontáveis tarefas;

- **Setor de Gerência de Geomática** - que dentre outras atribuições previstas na LC. 172/2025, é responsável pelas análises de risco relacionadas a cada projeto submetido à apreciação da Secretaria, e elaboração de mapas temáticos diversos para subsídio da gestão da PMNF.

- **Subsecretaria de Licenciamento Ambiental:**

- **Setor de Licenciamento de Serviços de Saúde e Conformidade Ambiental** - Trata dos processos de Licenciamento de Atividades relacionadas aos Serviços de Saúde, a exemplo de Hospitais, clínicas e similares e, ainda, de requerimentos de certidões de conformidade ambiental solicitadas por concessionárias para fins de prestação de serviços públicos (ligações novas);

- **Setor de Licenciamento de Atividades Industriais e de Médio e Alto Impactos** - Trata dos processos de Licenciamento Ambiental das Atividades Industriais; postos de revenda de combustíveis, além de outras;

- **Setor de Licenciamento de Atividades de Baixo Impacto** - Trata dos processos de Licenciamento das atividades classificadas pelas normas aplicáveis, como sendo de baixo impacto, a exemplo de confecções, oficinas, dentre outras;

- **Setor de Licenciamento Florestal** - Trata dos projetos que têm por objeto requerimentos de supressão de vegetação; projetos de recuperação florestal ou



**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



destinação de áreas para fins de compensação, análise de inventários florestais, dentre outras;

- **Setor de Licenciamento Ambiental de Projetos Construtivos e Terraplenagem** - Trata dos projetos urbanísticos e de movimentação de terra, que envolvam a instalação de infraestruturas, a retirada ou não de material, ou até mesmo o recebimento de material, responsável por licenciar áreas destinadas à “bota-fora”; responsável pela análise de aspectos ambientais como Áreas de Preservação Permanentes (APPs), relacionados a projetos construtivos, dentre outros.

- **Setor de Projetos de Educação Ambiental e Áreas Protegidas** - Responsável por coordenar e promover as ações de educação ambiental, como o Geração Consciente desenvolvido em escolas municipais; projetos de arborização urbana (Arborizar Nova Friburgo), implementação de Unidades de Conservação da Natureza, a exemplo da criação da Revisa Amparo, dentre várias outras.

- **Subsecretaria de Análise Técnica:**

- **Setor de Análise Cadastral** - Responsável por analisar a parte documental, conferindo a titularidade dos imóveis em relação ao cadastro municipal, Registro Geral de Imóveis (RGI), e projeto apresentado; responsável, ainda, por verificar todo o histórico do imóvel, desde a criação do lote até as edificações e modificações aprovadas pela municipalidade;

- **Setor de Análise do Parcelamento do Solo** - Responsável por verificar os aspectos técnicos e cartoriais relacionados aos parcelamentos do solo, conferindo se as metragens e áreas dos terrenos conferem com o RGI apresentado ou não, questões relacionadas às dimensões do lote, infraestrutura básica, além de outros fatores;

- **Setor de Análise de Edificações** - Responsável por analisar todos os aspectos relativos à edificação propriamente dito, como taxa de ocupação, gabarito, coeficiente de aproveitamento, áreas computáveis e não computáveis, alturas máximas, projeção, dentre vários outros fatores previstos em Lei e em normas técnicas aplicáveis;

- **Setor de Análise de Terraplanagem** - Responsável pela Análise de Projetos de movimentação de terra, verificando aspectos, como volume de corte e aterro, inclinações, eventuais medidas de contenção necessárias conforme legislação urbanística e ambiental, dentre outros fatores;

- **Setor de Análise Sisobras e Vistoria Predial** - Responsável pela comunicação dos projetos aprovados à Receita Federal do Brasil; pela emissão dos Alvarás de Construção e pela análise das vistorias prediais, sejam elas realizadas na modalidade autovistoria ou através do setor de fiscalização, para fins de habite-se.



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

SECRETARIA DO
AMBIENTE E
DESENVOLVIMENTO
URBANO SUSTENTÁVEL



- **Setor de Arquivo de Edificações e Parcelamento do Solo** - Responsável pela guarda e manutenção do acervo relacionado aos projetos aprovados pela SEADUS, sejam eles de edificação ou parcelamento do solo.

Além dos setores acima mencionados, a Secretaria do Ambiente e Desenvolvimento Urbano Sustentável ainda mantém:

- **Setor de Fiscalização de Edificações e do Meio Ambiente** - Responsável pela apuração de infrações urbanísticas (obras) e ambientais. Responsável por, através do Poder de Polícia Administrativa, adotar as medidas fiscalizatórias e sancionatórias conforme a Lei.

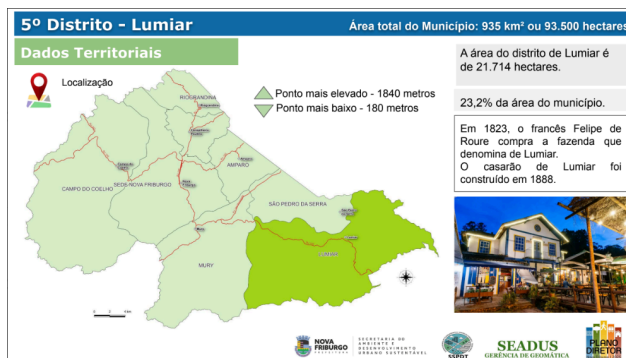
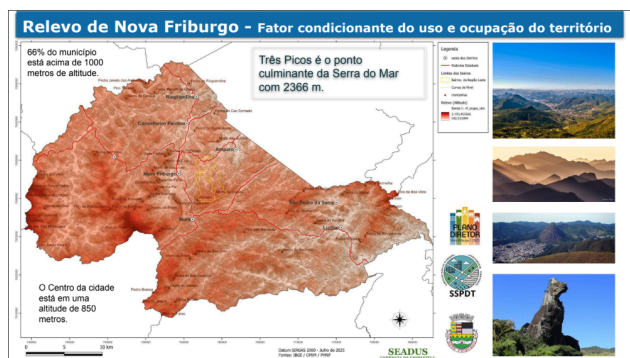
- **Setor de Atendimento** - Responsável pelo atendimento da população em geral, orientação, entrega e recebimento de documentos, além de outras atribuições.

Desta forma, a SEADUS possui, dentre outras importantes atribuições, a de licenciamento urbanístico de obras e atividades, pautando-se, para tanto, em legislações Federais, Estaduais e Municipais.

Neste contexto, faz-se necessário esclarecer, ainda que sucintamente, sobre alguns aspectos que podem influenciar diretamente na análise e aprovação de projetos de obras e edificações, tratado no Requerimento de Informações:

I.2 - Dos Aspectos Geoespaciais do Território:

Antes de se pensar em uso e ocupação do solo, é importante se entender, minimamente, que o território de Nova Friburgo é extremamente complexo, em razão das variações em seu relevo, variando de uma altitude de cerca de 2366 m do nível do mar (Três Picos) até cerca de 180 m do nível do mar (região de São Romão/Cascata). Tais informações podem ser consultadas nas apresentações disponíveis no site da Revisão do Plano Diretor, acessível pelo link: <https://planodiretornf2025.wixsite.com/revis>.



Diferentemente do que ocorre em outros municípios, o território de Nova Friburgo, situado na Região Serrana, possui uma topografia bastante diversificada, o que se depreende inclusive da drástica variação de altitude.



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

SECRETARIA DO
AMBIENTE E
DESENVOLVIMENTO
URBANO SUSTENTÁVEL



Desta forma, pela sua geografia existem áreas cuja ocupação urbana não é passível de autorização sem que sejam realizados e avaliados estudos técnicos complementares, e ou, obras de mitigação de riscos geohidrológicos. Estas e outras restrições ambientais definidas por lei, são analisadas inclusive, para fins de estabelecimento das normas que regulam o uso e ocupação do solo, a exemplo do Zoneamento Municipal.


I.3 - Do Aspectos Urbanísticos:

A partir de uma visão holística do território, foram criadas as normas de uso e ocupação do solo no âmbito do município, sendo as principais delas a Lei Municipal n.º 2.249/1988 e as Leis Complementares Municipais n.º 024/2006 (Plano Diretor Participativo) e 131/2019, que tratou sobre o Macrozoneamento e Zoneamento municipal.

Uma vez estabelecido o Zoneamento contemplando às áreas urbanas, agrícolas e de proteção ambiental, foram estabelecidos, também, os parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada zona.

Desta forma, a possibilidade de uso e ocupação do solo no Município de Nova Friburgo não se dá de forma única, com regras idênticas para todo território, havendo limitações e potenciais específicos e próprios para cada Zona instituída por Lei.

Atualmente o zoneamento vigente é o instituído pela Lei Complementar Municipal n.º 131/2019, que em seu Anexo II - Quadro II traz os parâmetros gerais de ocupação para cada zona:

Revisão Plano Diretor Nova Friburgo			QUADRO II - ANEXO II										 NOVA FRIBURGO P R E S I D Ê N C I A					
QUADRO 2 - PARÂMETROS AMBIENTAIS E URBANÍSTICOS																		
ZONAS		TIPO	LOTE MÍN. (m²)	AFASTAMENTO (m)			TESTADA MÍNIMA (m)	TX. OCUPAÇÃO	TX PERMEAB. MÍNIMA	COEF. APROVEIT.		GABARITO (m)						
				frontal	lateral	fundos				min.	básico	máx.	h1	h2	h máx	nº pav máx		
MACROZONA DO AMBIENTE URBANO	1	ZEP I	RESID.	UNI	360	3	1,5	2	12	40%	30%	0,25	1	1,1	9	1,8	10,8	3
			MULTI	360	3	1,5	2	12	100% BASE / 70% RESID.	ZERO	0,25	1	3,5	18	3,6	21,6	6	
			MULTI	600	3	1,5	2	14	100% BASE / 70% RESID.	ZERO	0,25	1	4	24	4,8	28,8	8	
		N. RESID.	COMÉRCIO / SERVIÇO	360	5	1,5	2	12	100% BASE / 70% SERVIÇO	ZERO	0,25	1	2	12	2,4	14,4	4	
		RESID. / N. RESID.	MISTO	600	5	1,5	2	14	100% BASE / 70% SERVIÇO / 70% RESID.	ZERO	0,25	1	5	24	4,8	28,8	8	
	2	ZEP II	RESID.	UNI	360	3	1,5	2	12	40%	30%	0,25	1	1,5	9	1,8	10,8	3
			MULTI	360	3	1,5	2	12	50%	25%	0,25	1	2,4	12	2,4	14,4	4	
			MULTI	600	3	1,5	2	14	50%	25%	0,25	1	2,4	18	3,6	21,6	6	
			N. RESID.	COMÉRCIO / SERVIÇO	360	5	1,5	2	12	70%	15%	0,25	1	2,4	12	2,4	14,4	4
			RESID. / N. RESID.	MISTO	600	5	1,5	2	14	70% BASE / 50% SERVIÇO / 50% RESID.	15%	0,25	1	2,4	18	3,6	21,6	6
	3	ZEP III	RESID.	UNI	600	3	1,5	2	14	50%	25%	0,25	1	1,2	9	1,8	10,8	3
			MULTI	600	3	1,5	2	14	60%	20%	0,25	1	2	12	2,4	14,4	4	
N. RESID.			COMÉRCIO / SERVIÇO	600	3	1,5	2	14	60%	20%	0,25	1	2	12	2,4	14,4	4	
RESID. / N. RESID.			MISTO	600	3	1,5	2	14	60%	20%	0,25	1	2	12	2,4	14,4	4	
MACROZONA DO AMBIENTE URBANO	4	ZUC I	RESID.	UNI	180	3	1,5	1,5	10	70%	15%	0,25	1	1,4	6	1,2	7,2	2
			MULTI	360	3	1,5	1,5	12	70%	15%	0,25	1	2,1	9	1,8	10,8	3	
			N. RESID.	COMÉRCIO / SERVIÇO	180	3	1,5	1,5	10	70%	15%	0,25	1	1,4	6	1,2	7,2	2
			RESID. / N. RESID.	MISTO	180	3	1,5	1,5	10	70%	15%	0,25	1	2,1	9	1,8	10,8	3
	5	ZUC II	RESID.	UNI / MULTI	360	3	1,5	1,5	12	60%	20%	0,25	1	1,2	6	1,2	7,2	2
			N. RESID.	COMÉRCIO / SERVIÇO	360	3	1,5	1,5	12	70%	15%	0,25	1	1,4	6	1,2	7,2	2
			RESID. / N. RESID.	MISTO	360	3	1,5	1,5	12	70%	15%	0,25	1	1,4	6	1,2	7,2	2
			RESID.	UNI / MULTI	360	3	1,5	1,5	12	60%	20%	0,25	1	1,8	9	1,8	10,8	3
	6	ZUC III	N. RESID.	COMÉRCIO / SERVIÇO	360	3	1,5	1,5	12	70%	15%	0,25	1	2,1	9	1,8	10,8	3
			RESID. / N. RESID.	MISTO	360	3	1,5	1,5	12	70%	15%	0,25	1	2,1	9	1,8	10,8	3
			RESID.	UNI / MULTI	360	3	1,5	1,5	12	60%	20%	0,25	1	1,8	9	1,8	10,8	3
			N. RESID.	COMÉRCIO / SERVIÇO	360	3	1,5	1,5	12	70%	15%	0,25	1	2,1	9	1,8	10,8	3




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

SECRETARIA DO
AMBIENTE E
DESENVOLVIMENTO
URBANO SUSTENTÁVEL



Revisão Plano Diretor Nova Friburgo

QUADRO II - ANEXO II



NOVA FRIBURGO

PRETÉRITO

QUADRO 2 - PARÂMETROS AMBIENTAIS E URBANÍSTICOS

ZONAS		TIPO	LOTE MÍN. (m²)	AFASTAMENTO (m)			TESTADA MÍNIMA (m)	TX. OCUPAÇÃO	TX PERMEAB. MÍNIMA	COEF. APROVEIT.			GABARITO (m)					
				frontal	lateral	fundos				min.	básico	máx.	h1	h2	h máx	nº pav máx.		
MACROZONA DO AMBIENTE URBANO	7	ZUC IV	RESID.	UNI / MULTI	600	3	1,5	2	14	40%	30%	0,25	1	1,3	6	1,2	7,2	2
		N. RESID.	COMÉRCIO / SERVIÇO	600	3	1,5	2	14	50%	25%	0,25	1	1	6	1,2	7,2	2	
		RESID. / N. RESID.	MISTO	600	3	1,5	2	14	50%	25%	0,25	1	1	6	1,2	7,2	2	
	8	ZUC V	RESID.	UNI / MULTI	600	3	1,5	2	14	40%	30%	0,25	1	1,2	9	1,8	10,8	3
		N. RESID.	COMÉRCIO / SERVIÇO	600	3	1,5	2	14	50%	25%	0,25	1	1,5	9	1,8	10,8	3	
		RESID. / N. RESID.	MISTO	600	3	1,5	2	14	50%	25%	0,25	1	1,5	9	1,8	10,8	3	
MACROZONA DO AMBIENTE URBANO	9	ZT I	TODOS (OBS: 11)		1000	4	2	4	18	30%	45%	ZERO	0,6	6	1,2	7,2	2	
	10	ZT II	TODOS (OBS: 11)		2500	5	3	5	20	20%	70%	ZERO	0,4	6	1,2	7,2	2	
	11	ZT III	TODOS (OBS: 11)		5000	5	3	5	30	10%	80%	ZERO	0,2	6	1,2	7,2	2	
	12	ZEIE	RESID.	UNI	360	3	1,5	2	12	60%	20%	ZERO	1	1,8	9	1,8	10,8	3
			N. RESID.	MULTI	500	3	1,5	2	12	50%	20%	ZERO	1	2	12	2,4	14,4	4
			RESID. / N. RESID.	MISTO	360	3	1,5	2	12	50%	20%	ZERO	1	2	12	2,4	14,4	4
			N. RESID.	COMÉRCIO / SERVIÇO	360	3	1,5	2	12	50%	20%	ZERO	1	2	12	2,4	14,4	4
	13	ZEIS I	CONSOLID.	UNI	128	1,5	1,5	1,5	8	70%	15%	0,25	1	1,4	6	1,2	7,2	2
			CONSOLID.	MULTI	250	1,5	1,5	1,5	8	70%	15%	0,25	1	2,8	12	2,4	14,4	4
			CONSOLID.	MISTO	128	1,5	1,5	1,5	8	70%	15%	0,25	1	2,8	12	2,4	14,4	4
			CONSOLID.	MISTO	128	1,5	1,5	1,5	8	70%	15%	0,25	1	2,8	12	2,4	14,4	4
	14	ZEIS II	VAZIA	UNI	180	1,5	1,5	1,5	8	70%	15%	0,25	1	1,4	6	1,2	7,2	2
			VAZIA	MULTI	250	1,5	1,5	1,5	8	70%	15%	0,25	1	2,8	12	2,4	14,4	4
			VAZIA	MISTO	180	1,5	1,5	1,5	8	70%	15%	0,25	1	2,8	12	2,4	14,4	4
			VAZIA	MISTO	180	1,5	1,5	1,5	8	70%	15%	0,25	1	2,8	12	2,4	14,4	4
	15	ZIE	N. RESID.	INDUSTRIA	2500	5	5	5	20	70%	15%	ZERO	1	-	-	-	-	
MACROZONA DO AMBIENTE NATURAL	16	ZPAM	SEM OCUPAÇÃO Destinadas à preservação e proteção do patrimônio ambiental e hídrico.															
	17	ZEIRA	REASSENTAMENTO Loteamentos precários ocupados predominantemente por população de baixa renda, localizados em Áreas de Risco, de Preservação Permanente.															
MACROZONA DO AMBIENTE RURAL	18	ZAG	RESID.	UNI	20000	5	5	5	50	10%	-	zero	0,02	6	1,2	7,2	2	
			N. RESID.	COMÉRCIO / SERVIÇO	20000	5	5	5	50	20%	-	zero	0,04	6	1,2	7,2	2	
TODAS AS ZONAS	19	ZEIH I	Os usos permitidos para as ZEIHs serão detalhados em instrução normativa específica, a ser emitida pela Secretaria Municipal de Agricultura e Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano Sustentável.															
	20	ZEIH II	Os usos permitidos para as ZEIHs serão detalhados em instrução normativa específica, a ser emitida pela Secretaria Municipal de Agricultura e Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano Sustentável.															
	21	AIGG	necessários estudos específicos de geologia de engenharia e de engenharia geotécnica para a análise e licenciamento de obras e ocupação urbana.															
	22	AIE	complexos destinados a dinamizar as vocações econômicas do município.															
	23	APHC	sujeitos a regime especial de proteção, de acordo com a legislação de patrimônio.															

Desta forma, um dos fatores determinantes para aprovação de projetos de obras e edificações é a compatibilidade do projeto com o zoneamento e com os parâmetros estabelecidos em Lei.

I.4 - Dos Aspectos Ambientais:

Além dos aspectos urbanísticos, por muitas vezes a aprovação de projetos de obras e edificações requer o atendimento a normas ambientais específicas.

Melhor explicando, diante da topografia do lote ou da sua cobertura natural, a aprovação urbanística poderá estar atrelada ao licenciamento ambiental, para as atividades de supressão de vegetação e terraplanagem, por exemplo.

O Município de Nova Friburgo possui um grande remanescente de vegetação da Mata Atlântica. Referido bioma é considerado pela Constituição Federal de 1988 como patrimônio nacional, vejamos:

Art. 225. Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.

(...)

§ 4º A Floresta Amazônica brasileira, a Mata Atlântica, a Serra do Mar, o Pantanal Mato-Grossense e a Zona Costeira são patrimônio nacional, e sua utilização far-se-á, na forma da lei, dentro de condições que assegurem a preservação do meio ambiente, inclusive quanto ao uso dos recursos naturais. (Regulamento)



**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



Diante da relevância da Mata Atlântica, foi promulgada a Lei Federal n.º 11.428/2006 que estabeleceu as hipóteses em que a supressão de vegetação para fins de parcelamento do solo ou edificação é possível.

Por sua vez, a depender do estágio sucessional da vegetação e de suas características, os percentuais de preservação na área de um terreno e de compensação ambiental serão variáveis. Atualmente a Resolução INEA n.º 89/2014 estabelece as proporções de reposição florestal.

Por vezes a viabilidade de obra ou edificação depende também da realização de terraplanagem, de modo a se mudar as características naturais de determinado terreno. A terraplanagem pode envolver somente o remanejamento de terra dentro do próprio lote, ou a retirada de material, ou ainda, o recebimento de material extraído de outro lugar.

Assim, em atendimento às normas ambientais, tem que se ter um controle de todos os volumes de aterro ou retirada de materiais e a sua correta destinação, visto que o descarte irregular, por exemplo, pode causar sérios problemas ambientais e de risco.

Cumprе destacar, também, que o Município de Nova Friburgo possui diversos corpos hídricos, sendo certo que, historicamente, a gestão do território de Nova Friburgo foi realizada tomando por base as bacias hidrográficas existentes. Contudo, ao longo do tempo as regras relativas às Áreas de Proteção Permanentes - APPs e Faixas Marginais de Proteção - FMPs, foram se alterando, sendo previstas pela Legislação Federal e Estadual, regramento de distanciamento de obras e edificações dos cursos d'água, fator que interfere diretamente na aprovação de projetos.

Atualmente o Órgão Estadual é que detém a competência para realizar a demarcação/redução das Faixas Marginais de Proteção dos corpos Hídricos, sendo certo que se um Requerente não obtiver junto ao Órgão Estadual Ambiental uma demarcação diferente da prevista em Lei a regra geral deverá ser obrigatoriamente respeitada, sob pena de um projeto de construção/edificação não poder ser deferido pelo Município.

Existem questões também relativas às Unidades de Conservação instituídas no território do Município de Nova Friburgo, como, por exemplo, a APA Macaé de Cima, que possui um zoneamento da unidade e um Plano de Manejo, que por vezes, também pode trazer limitações ao uso e ocupação do solo, se sobrepondo ao zoneamento municipal.

Outra questão ambiental que interfere na aprovação de projetos de construção é quando há necessidade de terraplanagem. Neste sentido, o Art. 66, Inciso I da Lei Municipal nº 2.249/1988, assim dispõe:

Art. 66. Não poderão ser executados, sem prévia licença as seguintes obras:

I - escavações, aterros, terraplanagens e desmontes de rocha;



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

SECRETARIA DO
AMBIENTE E
DESENVOLVIMENTO
URBANO SUSTENTÁVEL



Note-se que a Lei Federal n.º 6.938, de 31 de agosto de 1981, que dispõe sobre: “a Política Nacional do Meio Ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação, e dá outras providências.” assim dispõe em seu Art.6º, Inciso VI e §§ 1º e 2º:

Art 6º - Os órgãos e entidades da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Territórios e dos Municípios, bem como as fundações instituídas pelo Poder Público, responsáveis pela proteção e melhoria da qualidade ambiental, constituirão o Sistema Nacional do Meio Ambiente - SISNAMA, assim estruturado:

VI - Órgãos Locais: os órgãos ou entidades municipais, responsáveis pelo controle e fiscalização dessas atividades, nas suas respectivas jurisdições:
(Incluído pela Lei nº 7.804, de 1989)

§ 1º - Os Estados, na esfera de suas competências e nas áreas de sua jurisdição, elaborarão normas supletivas e complementares e padrões relacionados com o meio ambiente, observados os que forem estabelecidos pelo CONAMA.

§ 2º Os Municípios, observadas as normas e os padrões federais e estaduais, também poderão elaborar as normas mencionadas no parágrafo anterior. (g.n)

Por seu turno, a Lei Federal n.º 140/2011, dispõe em seu Art. 9º, Incisos XIII e XIV, alínea “a” que:

Art. 9º São ações administrativas dos Municípios:

XIII - exercer o controle e fiscalizar as atividades e empreendimentos cuja atribuição para licenciar ou autorizar, ambientalmente, for cometida ao Município;

XIV - observadas as atribuições dos demais entes federativos previstas nesta Lei Complementar, promover o licenciamento ambiental das atividades ou empreendimentos:

a) que causem ou possam causar impacto ambiental de âmbito local, conforme tipologia definida pelos respectivos Conselhos Estaduais de Meio Ambiente, considerados os critérios de porte, potencial poluidor e natureza da atividade; ou (g.n)

Não bastasse, a Lei Complementar Municipal n.º 045/2009 que: “*Institui o Código do Meio Ambiente do Município de Nova Friburgo, e dá outras providências.*”, dispõe em seu artigo 57:

Art. 57. As atividades em consequência da mineração e as atividades de terraplenagem, no Município serão regidas, no que concerne à proteção ambiental, pelo presente capítulo, pela legislação estadual e federal e, ainda, pelas normas complementares editadas pelo COMMAN.

Desta forma, o Decreto Estadual n.º 46.890/2019 criou o Sistema de Licenciamento e demais procedimentos de controle ambiental – SELCA, e no ANEXO I, foram elencadas as atividades sujeitas a licenciamento ambiental, no âmbito do Estado do Rio de Janeiro.

Posteriormente, através da Resolução CONEMA n.º 92/2021 (Alterada pela CONEMA n.º 95), foram regulamentadas as atividades de competência do Ente Municipal. Tal regulamentação considera os instrumentos e procedimentos de controle ambiental do Decreto Estadual n.º 46.890/2019.

Resolução CONEMA n.º 92 de 24 de junho de 2021

“CONSIDERANDO:

(...)



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

SECRETARIA DO
AMBIENTE E
DESENVOLVIMENTO
URBANO SUSTENTÁVEL



a finalidade do exercício do poder de polícia ambiental de concretizar normas de proteção ecológica, incluindo em seus instrumentos o licenciamento e demais procedimentos de controle ambiental previstos no Decreto Estadual nº 46.890, de 23 de dezembro de 2019;”

Ainda, conforme o artigo 9º da referida resolução, a Norma Operacional NOP-INEA-46, deve ser adotada pelo município para o enquadramento de empreendimentos e atividades sujeitas ao licenciamento ambiental.

Resolução CONEMA nº 92 de 24 de junho de 2021

“Art. 9º O Município deverá manifestar-se formalmente quanto as atividades e empreendimentos listados no Anexo I em que não exercerá a competência do licenciamento ambiental, as quais deverão ser registradas no SEIMA. (Alterado pela Resolução nº 95 do CONEMA)

§ 1º - Enquanto não houver manifestação expressa e formal do Município quanto ao disposto neste artigo, este exercerá o controle ambiental das atividades e empreendimentos listados no Anexo I.

§ 2º - Fica facultada aos municípios a adesão à declaração eletrônica de inexigibilidade de licenciamento ambiental, de acordo com a Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) nos termos da Resolução INEA nº 217/2021 e suas alterações, de forma a manter a uniformidade e adoção das premissas da Rede Nacional para a Simplificação do Registro e da Legalização de Empresas e Negócios - REDESIM.

§ 3º - Adota-se à Norma Operacional (NOP-INEA-46), que trata do enquadramento de empreendimentos e atividades sujeitos ao licenciamento ambiental, como norma de referência para estabelecer a classe de impacto ambiental. (Parágrafo incluído pela Resolução nº 95 do CONEMA)”

Destaca-se que o Município está habilitado ao licenciamento ambiental municipal (através da descentralização estadual) conforme pode ser consultado no processo SEI-070002/000223/2022.

Logo, são vários os aspectos ambientais que podem interferir diretamente na aprovação de um projeto construtivo, desde a necessidade de realização de supressão de vegetação, até a existência de um corpo hídrico nas proximidades da área que se pretende ocupar.

I.5 - Dos Aspectos de Risco:

A tragédia climática ocorrida em 2011, considerada a maior evento climático do Brasil, afetou drasticamente o Município de Nova Friburgo, contribuindo diretamente para edição de normas que estabelecem obrigações aos entes públicos quanto a análise de risco, a exemplo das contidas na Lei n.º 12.608/2012, que inclusive alterou a Lei n.º 10.257/2001 - Estatuto da Cidade para incluir o Art. 42-A que dentre outras previsões estabelece:

Art. 42-A. Além do conteúdo previsto no art. 42, o plano diretor dos Municípios incluídos no cadastro nacional de municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos deverá conter: (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

(...)

II - mapeamento contendo as áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos;

(Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

(...)



**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



§ 1º **A identificação e o mapeamento de áreas de risco levarão em conta as cartas geotécnicas.** (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

A Lei 12.608/2012, também sofreu recentes alterações, como a inclusão do Art. 12-D

Art. 12-D. Sem prejuízo dos requisitos estabelecidos em legislação específica, o plano de contingência ou o documento correlato, a ser elaborado e implantado pelo empreendedor, deve conter, no mínimo: (Incluído pela Lei nº 14.750, de 2023)

*I - **a delimitação das áreas potencialmente atingidas,** com indicação daquelas que devem ser submetidas a controle especial **e vedadas ao parcelamento, ao uso e à ocupação do solo urbano;** (Incluído pela Lei nº 14.750, de 2023)*

Em seu Art. 23 a Lei 12.608/2012 ainda dispõe:

Art. 23. É vedada a concessão de licença ou alvará de construção em áreas de risco indicadas como não edificáveis no plano diretor ou legislação dele derivada.

Fato é que com a ocorrência da tragédia climática ocorrida em 2011 o fator “potencial de risco” passou também a ser determinante em relação à possibilidade ou não de aprovação de projetos de construção/edificação.

O Município inclusive editou o Decreto n.º 285/2019 estabelecendo as classificações de risco, de acordo com as cartas geotécnicas, bem como através dos estudos realizados pela municipalidade.

I.6 - Outros Aspectos que Impactam nas Análises:

Conforme se demonstrará durante a presente manifestação, um projeto de construção para ser aprovado deve estar vinculado a um lote devidamente registrado em nome do Requerente.

Desta forma, a base para as análises de um projeto construtivo é a preexistência de um lote ou área instituída de forma legal, através da prévia aprovação de um projeto de parcelamento do solo ou de um condomínio de lotes, por exemplo.

Neste sentido, para que um projeto de construção seja aprovado é necessário que a questão fundiária esteja devidamente regularizada. Desta forma, “Lotes” informais, provenientes de parcelamentos do solo irregulares, ou “Frações” irregulares, decorrentes de fracionamento de áreas rurais ou não, impedem a aprovação de projetos construtivos.

Mesmo com a existência de RGI em nome do Requerente, muitos registros não trazem informações como medidas e confrontações, o que resulta na necessidade da aprovação de uma planta de situação, como condição para aprovação de um projeto de construção.

Podem haver, também, questões relacionadas a ações judiciais, direito de vizinhança, a exemplo de ocupação de áreas comuns, áreas públicas e até questões como a recente



**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



revisão de licenças expedidas pelo Órgão Estadual (INEA), que interferem diretamente na possibilidade ou não de aprovação de Projetos de Construção.

I.7 - Conclusão Preliminar:

Desta forma, conforme brevemente pontuado acima, o fato de um processo ter o mesmo objeto de outro como, por exemplo, requerimento de aprovação de projeto de construção/edificação, não necessariamente a situação fática será a mesma, dado as características de cada Lote, ou seja, um processo de construção que não necessite de terraplanagem, supressão de vegetação ou que não necessite de instrumentos ambientais de outro órgão, como a certidão de demarcação/redução de Faixa Marginal de Proteção, consequentemente terá um tempo de tramitação diferente.

O tempo de Tramitação também está diretamente ligado ao tempo em que o Requerente, através do responsável técnico constituído, leva para atender as exigências formuladas pelos setores técnicos. Logo, são diversos os fatores que interferem diretamente no tempo de tramitação de um processo administrativo que versa sobre aprovação de projeto de construção/edificação/legalização/parcelamento do solo, concluiu-se, portanto, que cada processo possui suas peculiaridades.

Face ao exposto, consigna-se, que todas as análises técnicas e exigências técnicas formuladas são devidamente fundamentadas em todo o arcabouço legal e técnico, bem como da responsabilidade da administração pública perante à legislação superior.

II - DAS RESPOSTAS AOS QUESTIONAMENTOS:

A seguir serão respondidos os questionamentos formulados no RI nº 043/2025:

I – Sobre a tramitação interna dos processos de aprovação de projetos de obras e edificações submetidos por engenheiros, arquitetos e outros profissionais técnicos habilitados:

1. Qual o fluxograma atual de tramitação dos processos na Secretaria do Ambiente, especificar os setores responsáveis por análise, emissão de pareceres e aprovação final?

De início cumpre esclarecer que nos termos da Lei, a execução de qualquer construção requer a prévia licença expedida pelos Órgãos competentes.

No âmbito do Município de Nova Friburgo, dentre outras normas, tal previsão encontra-se disposta no Código de Obras - Decreto - Lei nº 53, de 14 de Janeiro de 1943, vejamos:

*Art. 40º **As obras de construção** ou reconstrução, total ou parcial, de qualquer espécie, de modificações, acréscimos, reformas e consertos de prédios, a construção de passeios nos logradouros e bem assim a demolição de qualquer construção **só poderão ser feitas de acordo com as disposições deste Código de Obras e mediante o alvará de licença da Prefeitura.***
(...)



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

SECRETARIA DO
AMBIENTE E
DESENVOLVIMENTO
URBANO SUSTENTÁVEL



Nesta mesma linha de raciocínio a Lei n.º 2.249/88, dispõe:

*Art. 53. **A execução de obras e serviços, demolições, instalações ou explorações de qualquer natureza dependerão de prévia licença da Municipalidade.***
(...)

A aprovação de projetos de construção ou edificação, atualmente podem ocorrer em 02 (duas) modalidades, a depender do caso concreto e dos requisitos legais:

a) Projeto de Construção (Nova ou Acréscimo):

Quanto a aprovação de projetos de construção ou edificação, o Art. 49 da Lei Municipal n.º 2.249/88 assim dispõe:

*Art. 49. **Os projetos de uma construção ou edificação, somente serão aprovados pelo órgão municipal competente, quando referidos a um lote devidamente inscrito no Registro de Imóveis, em nome do requerente.***

Na mesma linha, o Art. 217 da LC. n.º 124/2018 dispõe:

*Art. 217. **O alvará para execução de obras será obtido por meio de requerimento, no qual o interessado deverá:***

*I - **indicar** com precisão o **nome do logradouro público**, o número do prédio **ou tratando-se de terreno, a posição deste em relação ao prédio mais próximo, bem como as coordenadas UTM (Universal Transversa de Mercator)**;*

*II - **mencionar o nome do proprietário** e da inscrição do imóvel, bem como o nome do responsável técnico pela construção e o número de registro em órgão de classe;*

*III - **registro geral de imóvel atualizado**;*

*IV - **apresentar projeto a ser aprovado**, se exigido para o alvará em questão, devendo remeter cópia digital ao órgão municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano Sustentável, conforme definido em ato administrativo próprio.*

Assim, um dos requisitos exigidos em Lei para aprovação de projetos de construção é a existência de um imóvel devidamente registrado em nome do Requerente perante o cartório de registro de imóveis.

O processo de aprovação de projeto de construção requer, ainda, o atendimento de todos os requisitos e parâmetros previstos em Lei, sem os quais o projeto não poderá ser aprovado.

b) Projeto de Legalização:

Para poder se legalizar uma obra realizada à revelia do Município, sem a prévia licença como regra geral, faz-se necessário o atendimento aos mesmos requisitos de uma obra nova, existência de um imóvel registrado em nome do Requerente e cumprimento de todos os parâmetros e requisitos legais.

Contudo, o município chegou a editar algumas normas **excepcionais** que possibilitaram a legalização de edificações com base em documentos de posse e que tenham extrapolado parâmetros urbanísticos previstos em Lei, sendo elas:



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

SECRETARIA DO
AMBIENTE E
DESENVOLVIMENTO
URBANO SUSTENTÁVEL



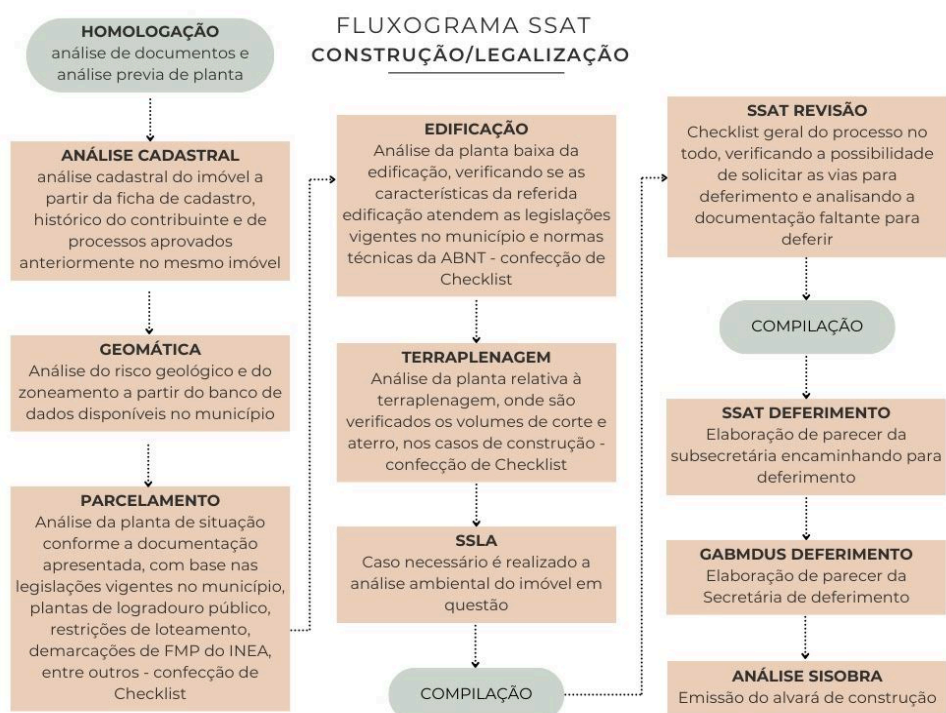
- Lei Complementar Municipal n.º 042/2009 que: “*Institui a Mais Valia Incidente Sobre a Regularização de Obras Legalizáveis, e Dá Outras Providências.*”, com as alterações promovidas pela Lei Complementar Municipal n.º 061/2012.
- Lei Complementar 090/2014 que: “*Regulariza as Construções em Imóveis com Destinação Urbana no Município de Nova Friburgo, e Dá Outras Providências.*”. (revogada)
- Lei Complementar n.º 114/2017 que: “*Ab-Roga A Lei Complementar Municipal n.º 90/2014 E A Lei Complementar Que Dispõe Acerca Da Regularização Edilícia Em Imóveis Com Destinação Urbana No Município De Nova Friburgo, e Dá Outras Providências.*” ➡ (Nr Lc 157/2024), com as alterações promovidas pela Lei Complementar Municipal n.º 157/2024.

Todas essas Leis excepcionais trouxeram um marco temporal para aplicação, qual seja, **31 de dezembro de 2023**.

Ressalta-se que, conforme Parecer exarado pela d. Procuradoria Geral do Município, a aplicação da Lei Complementar Municipal n.º 157/2024 ficou sobrestada em razão das eleições de 2024. Assim, os deferimentos com base na referida Lei, começaram a ocorrer a partir de 2025.

c) Do Fluxograma:

Os processos que tenham por objeto a análise de requerimentos de aprovação de projetos de obras e edificações, seguem o seguinte fluxo básico:



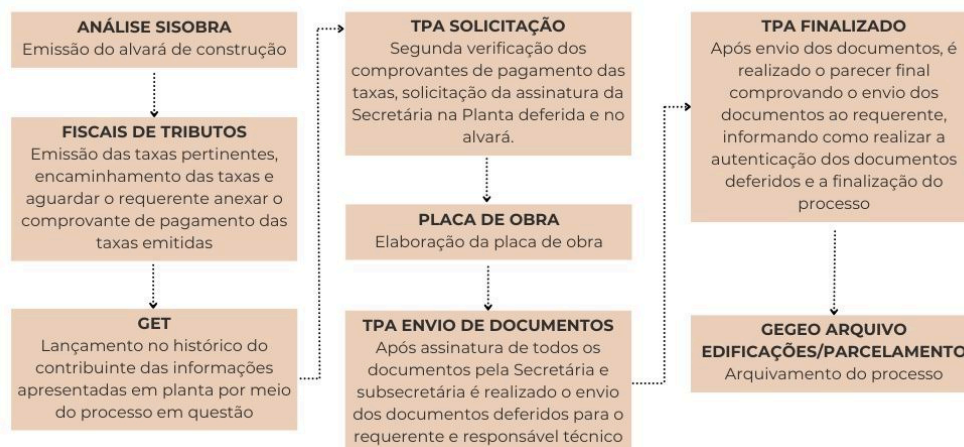


**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

SECRETARIA DO
AMBIENTE E
DESENVOLVIMENTO
URBANO SUSTENTÁVEL



FLUXOGRAMA SSAT
CONSTRUÇÃO/LEGALIZAÇÃO



De acordo com as exigências técnicas e legais que sejam realizadas, o processo volta para os referidos setores para verificação quanto ao cumprimento.

Em alguns casos específicos, o processo também poderá ser enviado a outros órgãos que eventualmente precisem ser ouvidos quando necessário, a exemplo, a Fundação Dom João VI, Secretaria de Mobilidade e Urbanismo, Secretaria de Infraestrutura e Obras e de Proteção e Defesa Civil.

Por vezes, um determinado processo também precisa ser remetido para à Procuradoria Geral do Município para análise de alguma questão jurídica cuja elucidação se faça necessária para a continuidade das análises. Todos os setores e órgãos citados emitem pareceres formais nos autos do processo.

Quanto à competência para o licenciamento de obras, aprovação e concessão de licenças, a Lei Municipal n.º 4.637/2018 - Lei Orgânica Municipal, em seu Art. 55, a Lei n.º 4.637/2018 dispõe ser de atribuição do Município, vejamos:

Art. 55 Compete ao Município:

(...)

XVI - *promover o adequado ordenamento territorial, mediante o controle do uso e ocupação do solo e o respeito às exigências ambientais, dispondo sobre parcelamento, zoneamento e edificações, fixando as limitações urbanísticas, podendo, quanto aos estabelecimentos e às atividades industriais, comerciais e de prestação de serviços:*

a) **conceder ou renovar a autorização ou a licença, conforme o caso, para a sua construção ou funcionamento;**

(...)

XVIII - **manter a ordem pública e exercer seu poder de polícia urbanística especialmente quanto a:**

a) (...);

b) **licenciamento e fiscalização de obras em geral**, incluídas as obras públicas e as obras de bens imóveis e as instalações de outros entes federativos e de seus órgãos civis e militares; (g.n)



**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



Desta forma, a já citada Lei Complementar Municipal n.º 172/2025, tratou sobre a reforma da Estrutura Administrativa, estabelecendo, na estrutura da Secretaria Municipal do Ambiente e Desenvolvimento Urbano Sustentável, as 03 (três) Subsecretarias já mencionadas, dentre as quais estão as Subsecretarias de Análise Técnica e de Licenciamento Ambiental.

Neste sentido, a aprovação final de um projeto construtivo se dá pela Secretária da pasta, juntamente com a Subsecretária de Análise Técnica, pautando-se o deferimento em todas as análises técnicas realizadas durante o trâmite do Processo Administrativo.

2. Existe previsão normativa no ato interno (portaria, instrução ou outro regulamento) que discipline essa tramitação?

Em caso positivo, encaminhar cópia.

O Município de Nova Friburgo firmou com a Federação das Indústrias do Estado do Rio de Janeiro - FIRJAN, em novembro de 2022, Protocolo de Intenções para adesão ao Programa Licença 4.0, que tem por objetivo a: *“identificação de oportunidades de melhorias no processo de licenciamento, com vistas à redução de burocracias e dos prazos de tramitação...”*:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

O presente **PROTOCOLO** tem por objeto formalizar o mútuo propósito de cooperação entre os **SIGNATÁRIOS**, com vistas à realização da análise dos processos relativos às licenças e permissões da atividade da construção civil no **MUNICÍPIO**.

Parágrafo único - O objetivo da referida análise é a identificação de oportunidades de melhorias no processo de licenciamento, com vistas à redução de burocracias e dos prazos de tramitação, com intuito final de alavancar o crescimento do setor da construção civil e contribuir para a geração de emprego na localidade.

Conforme Cláusula Segunda, uma das ações cabíveis à FIRJAN foi justamente: *“Propor melhorias nos processos de licenciamento/permissão das atividades de construção civil junto aos órgãos responsáveis, a partir da compreensão dos trâmites e dos obstáculos atinentes à obtenção das respectivas licenças/permissões”*:

CLÁUSULA SEGUNDA - DAS AÇÕES DECORRENTES DESTE PROTOCOLO DE INTENÇÕES

Em decorrência do presente **PROTOCOLO**, caberão às partes as seguintes ações:

I - À FIRJAN:

- a) Enviar equipe técnica para acompanhar os processos de licenciamento/permissão das atividades de construção civil junto aos órgãos responsáveis, para melhor compreensão dos trâmites e dos obstáculos atinentes à obtenção das respectivas licenças/permissões.
- b) Propor melhorias nos processos de licenciamento/permissão das atividades de construção civil junto aos órgãos responsáveis, a partir da compreensão dos trâmites e dos obstáculos atinentes à obtenção das respectivas licenças/permissões.
- c) Informar, por escrito, ao **MUNICÍPIO**, o nome da equipe técnica envolvida.



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

SECRETARIA DO
AMBIENTE E
DESENVOLVIMENTO
URBANO SUSTENTÁVEL



Em maio de 2023, foi firmado novo Protocolo de Intenções de modo a incluir o Município no programa #RioConstruçãoBIM (FIRJAN-RJ):

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

O presente **PROTOCOLO** tem por objeto formalizar o mútuo propósito de cooperação entre os **SIGNATÁRIOS**, com vistas à realização da análise dos processos relativos às licenças e permissões da atividade da construção civil no **MUNICÍPIO**, bem como proporcionar a participação do **MUNICÍPIO** no programa #RioConstruçãoBIM da **FIRJAN**, que será realizado como Projeto Piloto;

Parágrafo Único: O objetivo da referida análise é a identificação de oportunidades de melhorias no processo de licenciamento, com vistas à redução de burocracias e dos prazos de tramitação, com intuito final de alavancar o crescimento do setor da construção civil e contribuir para a geração de emprego na localidade.

Diante da adesão ao Programa Licença 4.0, o Município de Nova Friburgo, através da SEADUS, vem recebendo importante assessoria e consultoria técnica, que tem realizado o acompanhamento dos processos administrativos que possuem por objeto a aprovação de projetos de construção, legalização, parcelamento do solo, bem como, requerimentos de licenciamento ambiental, como pode ser observado no artigo publicado no XVII - Congresso Nacional de Excelência em Gestão anexo a este parecer.

Com os diagnósticos realizados desde a adesão, o consultor disponibilizado pela FIRJAN indicou diversas melhorias que estão resultando em expressiva redução no tempo de tramitação de processos e aprovação de projetos.

Conforme reportagem publicada em 08/03/2024, acessível pelo link: <https://www.firjan.com.br/noticias/licenca-4-0-reduz-prazos-de-licenciamento-de-construcao-e-incentiva-o-crescimento-da-economia-em-nova-friburgo.htm>, os resultados positivos foram enfatizados, conforme demonstra o trecho a seguir:

Em outubro de 2022, um alvará para construção em Nova Friburgo demorava, em média, 356 dias, ou seja, quase um ano para ser concedido. Já para obter o Habite-se de uma obra era necessário aguardar quase três meses, ou seja, 88 dias. Hoje, no município, um alvará de construção é concedido em 88 dias, em média. Se for necessário licenciamento ambiental municipal, sobe para 125 dias. E o Habite-se sai em 10 dias, em média. A redução de prazos se fez desde o início da aplicação do **programa Licença 4.0, parte do projeto Rio Construção**, que reúne diferentes propostas da Firjan para o aumento da produtividade do setor e da competitividade do estado do Rio de Janeiro.

Desta forma, a assessoria disponibilizada pela FIRJAN, vem realizando um acompanhamento dos trâmites, através de acesso a todos os números de processos que tramitam perante a SEADUS, de modo a analisar os fluxos e sugerir as melhorias necessárias para que possa se alcançar uma melhor celeridade e eficiência nos processos de análise.

No entanto, não há, até o presente momento, portaria, instrução normativa ou outro ato regulamentar interno que discipline formalmente essa tramitação. O fluxo atualmente praticado foi definido a partir dos estudos técnicos e das boas práticas administrativas



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

SECRETARIA DO
AMBIENTE E
DESENVOLVIMENTO
URBANO SUSTENTÁVEL



indicadas no âmbito do projeto Licença 4.0, servindo como referência operacional para os servidores e analistas dos diversos setores envolvidos.

Ressalta-se, por fim, que o objetivo da Secretaria é consolidar essas práticas em um ato normativo próprio, de modo a formalizar os procedimentos e assegurar a uniformização definitiva das rotinas administrativas, em conformidade com os princípios que orientam a Administração Pública, previstos no art. 37, *caput*, da Constituição Federal, dentre eles os da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência.

Vale esclarecer, que o fluxo administrativo para aprovação de projetos urbanísticos já existia na antiga gestão, conforme se depreende, por exemplo, do fluxograma extraído do manual técnico (GIDES) do ano 2017, acessível pelo link: https://www.gov.br/mdr/pt-br/centrais-de-conteudo/publicacoes/protecao-e-defesa-civil-sede/copy_of_ManualTcnicoParaReduodeRiscosdeDesastresaplicadoaoPlanejamentoUrbanoMovimentodeMassa.pdf, e vem sendo aperfeiçoado através de melhorias contínuas.

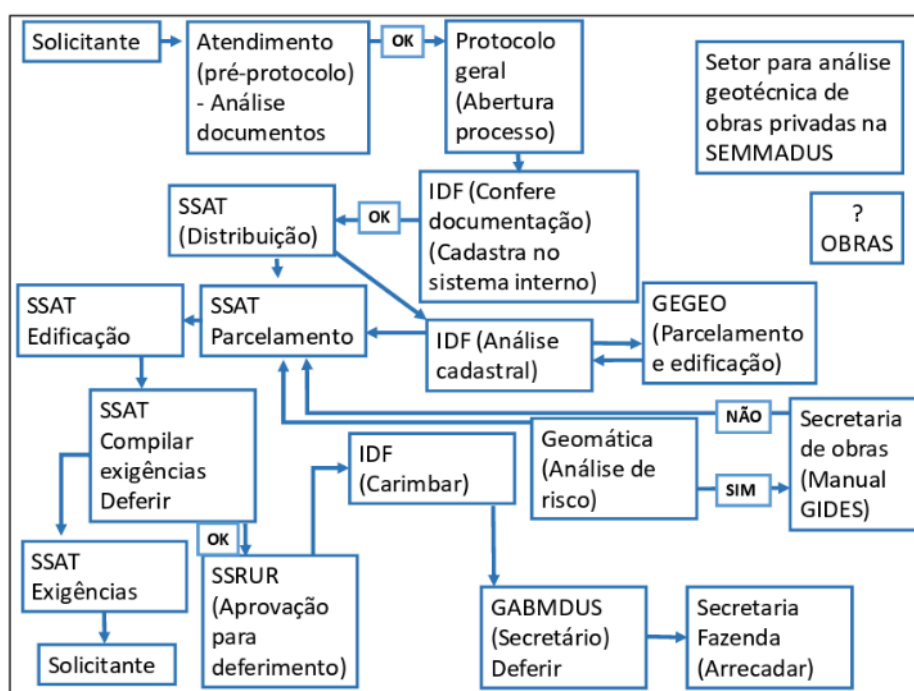


FIGURA 5- PRODUTO DO ESTUDO DO FLUXOGRAMA DE AVALIAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO CONSIDERANDO DESASTRES DE MOVIMENTO DE MASSA. FONTE: JICA – “PROJETO GIDES” . ANO 2017.

3. Por qual motivo os processos são analisados setorialmente de forma sequencial, com exigências parciais que, uma vez cumpridas, geram novas exigências em outros setores, em vez de serem formuladas de forma consolidada?

Os processos são analisados setorialmente por uma questão de impessoalidade e eficiência administrativa, conforme os princípios que regem a Administração Pública, previstos no art. 37, *caput*, da Constituição Federal, especialmente os princípios da impessoalidade, legalidade e eficiência.



**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 divisão da análise por setores tem como objetivo que o processo seja analisado nas suas especificidades legais, necessitando consultar diversas leis municipais, estaduais e federais, assegurando maior segurança técnica, transparência e coerência nas decisões. Cada setor é composto por profissionais especializados em áreas específicas, como parcelamento do solo, edificação e terraplanagem, garantindo uma análise mais precisa e técnica sobre cada aspecto do projeto apresentado.

Essa separação também visa proporcionar ao responsável técnico uma compreensão mais clara das exigências formuladas, já que cada manifestação aborda de forma segmentada os temas técnicos pertinentes ao setor responsável. Assim, torna-se mais fácil o cumprimento das exigências.

Cumprе esclarecer que, desde o primeiro momento, as análises são realizadas de forma completa, e não parcial. No entanto, durante o trâmite processual, o responsável técnico pode realizar alterações no projeto. Essas modificações implicam na necessidade de nova análise integral, o que pode gerar exigências adicionais ou revisões em itens que, anteriormente, encontravam-se em conformidade, mas foram afetados pelas alterações promovidas sem que fossem solicitadas.

Portanto, o procedimento setorial e sequencial não se trata de fragmentação indevida da análise, mas sim de uma metodologia administrativa estruturada, que visa garantir impessoalidade, especialização técnica e eficiência no exame dos processos, em conformidade com os princípios estabelecidos.

4. Há controle ou padronização de prazos para análise e resposta em cada setor?

Qual o prazo médio atualmente praticado por cada setor técnico.

Sim, há controle de prazos de análise e resposta em cada setor. De acordo com o fluxo atualmente adotado, foi estabelecido como meta, que cada setor dispõe de até 10 (dez) dias para realizar a análise do processo, podendo essa etapa ser concluída em prazo menor ou maior a depender da demanda de processos em trâmite e da complexidade de cada projeto protocolado na Subsecretaria de Análise Técnica, ou de outros fatores, como por exemplo, férias de servidores, feriados, respostas externas e atestados de saúde de servidores.

A Secretaria observa com frequência, a apresentação de projetos contendo inconsistências relevantes de desenho técnico e de não atendimento à legislação vigente, tais como: plantas com áreas de construção que extrapolam a taxa de ocupação ou o coeficiente de aproveitamento permitidos; equívocos em cálculos de áreas e índices urbanísticos, que demandam sucessivas revisões por parte da equipe técnica; representações gráficas em desacordo com as normas técnicas da ABNT, como ausência de cotas, legendas incompletas e falta de clareza na identificação dos pavimentos, entre outros, que acabam por impactar o prazo de tramitação dos processos.



**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



Ademais, mesmo após o envio de exigências detalhadas, observa-se que muitas vezes as exigências não são cumpridas na sua integralidade, o que gera a necessidade do processo retornar à análise e consequente reiteração das exigências já emitidas. Em alguns casos, há ainda modificações em elementos do projeto que já se encontravam analisados e corretos, sem que fossem solicitados, o que acarreta retrabalho e aumento do tempo total de avaliação.

5. Os pareceres emitidos por diferentes setores são previamente harmonizados ou têm ocorrido conflitos de orientação técnica entre setores?

Os pareceres emitidos são elaborados de forma técnica e fundamentada nas legislações e normas aplicáveis, de modo que não há conflito de orientação técnica entre os setores. O entendimento adotado pelo setor de Análise Técnica é uniforme, independentemente do técnico que esteja realizando a análise, assegurando padronização, coerência e impessoalidade nas manifestações emitidas.

As análises são embasadas nas leis e regulamentos vigentes no Município de Nova Friburgo, especialmente: Lei Complementar Municipal n.º 131/2019 (Lei de Zoneamento Municipal); Lei Municipal n.º 2.249, de 08 de dezembro de 1988 (Lei do Uso do Solo); Código de Obras do Município de Nova Friburgo, instituído pelo Decreto-Lei n.º 53, de 14 de janeiro de 1943; Lei Federal n.º 6.766 de 19 de dezembro de 1979.

Além da legislação municipal e federal, as análises também observam as normas técnicas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), de forma a garantir a conformidade técnica dos projetos. Entre as principais normas utilizadas destacam-se: NBR 6492/94, referente à representação de projetos de arquitetura; NBR 7229/93, que trata do projeto, construção e operação de sistemas de tanques sépticos e disposição final dos efluentes; NBR 9050/15, que dispõe sobre acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.

Portanto, cada setor avalia aspectos específicos de sua competência, mas sempre com base nos mesmos princípios e diretrizes normativas. Assim, eventuais divergências de parecer não configuram conflito de orientação técnica, mas decorrem de adequações pontuais que ocorrem tendo em vista as particularidades de cada projeto em análise, resultando em diferentes enfoques técnicos, porém todos pautados pela legislação e normas aplicáveis ao caso concreto.

Ressalta-se, por fim, que em casos específicos e peculiares, em que a legislação seja omissa ou imprecisa, foi instituída, através da Portaria n.º 1.735 de 21 de dezembro de 2022, uma Comissão Interna da Secretaria do Ambiente e Desenvolvimento Urbano Sustentável, cuja composição foi alterada pela Portaria SEADUS n.º 02 de 15 de abril de 2025 e que tem, dentre outras, a atribuição de realização de análise intersetorial e de emissão de pareceres em processos administrativos em trâmite na Secretaria, conforme Art. 2º, 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 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



Art. 2º - A Comissão terá como atribuições:

- a) Realizar estudos legislativos, com o objetivo de propor a adequação e atualização da legislação urbanística e ambiental, dentre elas o Plano Diretor, especificando as alterações consideradas necessárias;
- b) Realizar a análise intersetorial e a emissão de pareceres em processos administrativos em trâmite na Secretaria do Ambiente e Desenvolvimento Urbano Sustentável, podendo as análises envolver a participação de outros servidores e outros órgãos, para fins preestabelecidos;
- c) A Comissão Interna também funcionará como Grupo de Trabalho, para análise de processos que versem sobre casos que envolvam instrumentos ambientais revistos em decisões administrativas definitivas do Instituto Estadual do Ambiente - INEA.

6. Qual é a rotina de atendimento aos profissionais que buscam consultas técnicas presenciais?

Quantos dias por semana, em qual horário e com quantos técnicos disponíveis?

Em atendimento à solicitação, informamos que, ao longo da gestão, foram estabelecidos procedimentos visando facilitar a comunicação entre os requerentes e os responsáveis técnicos. Entre as medidas adotadas, destacam-se: atendimentos diários quando solicitados, disponibilização de plantão técnico em formato híbrido — presencial e *on-line* — sendo o atendimento presencial realizado às terças-feiras à tarde e o *on-line* às quintas-feiras, no período da manhã.

Além disso, foi disponibilizado o número de WhatsApp da Secretaria (22) 2525-9165 para esclarecimento de dúvidas durante todos os dias úteis e durante todo o horário de expediente.

7. Há previsão de retorno ao atendimento integral, como anteriormente realizado, ou ampliação do atendimento técnico.

Conforme informado na resposta anterior, a Secretaria do Ambiente e Desenvolvimento Urbano Sustentável - SEADUS já disponibiliza atendimento integral por meio de diversos canais de comunicação, visando melhor atender aos profissionais e demais interessados. Dessa forma, o atendimento técnico encontra-se ampliado e acessível tanto de forma presencial quanto *on-line*, garantindo maior eficiência e comodidade no contato com o setor.

Importante destacar, que o período estabelecido inicialmente, que tem se mostrado suficiente para o atendimento da demanda de profissionais que ainda procuram a SEADUS de forma presencial. Nada impede, caso haja necessidade e viabilidade de servidores, que esse atendimento seja ampliado.

8. Existe registro ou protocolo formal das consultas realizadas?

Os profissionais recebem parecer escrito ou apenas orientação verbal?

Conforme já exposto anteriormente, todas as exigências formuladas pelos setores técnicos são fundamentadas e formalizadas nos autos do processo e de, igual modo, o cumprimento das exigências também deve se dar de maneira formal nos autos do processo.



**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



Logo, os atendimentos técnicos realizados são no sentido de esclarecer ou tirar eventuais dúvidas que porventura possam surgir sobre as exigências já formuladas no processo, que podem eventualmente ser, formalmente revista, a depender das justificativas que sejam formalmente apresentadas.

9. Há previsão de publicação de glossário ou material explicativo com definições de termos técnicos utilizados nas leis complementares, ambientais e urbanísticas?

A análise dos processos ambientais e urbanísticos é pautada nas legislações e normas vigentes, sejam elas municipais, estaduais ou federais, entendendo-se que os glossários e definições técnicas já se encontram contidos nesses instrumentos legais.

Além disso, compreende-se que os profissionais atendidos possuem a devida capacidade técnica e atribuição legal para interpretar e aplicar corretamente os termos e conceitos utilizados nas referidas normas, não havendo, portanto, previsão imediata para a elaboração de material complementar como glossário ou material explicativo com definições de termos técnicos utilizados.

O que se tem feito, principalmente após a implementação do processo eletrônico, é a divulgação de materiais de orientação, conforme se depreende do link: https://novafriburgo.rj.gov.br/pagina/149_Alvara-de-Construcao.html.

III. Sobre a aplicação de exigências e critérios técnico

10. Existe norma que exija, de forma obrigatória, a indicação de cotas altimétricas em relação ao nível do mar para todos os pavimentos dos projetos? Em caso afirmativo, indicar o ato normativo correspondente.

Em atendimento ao questionamento informamos que a solicitação das cotas altimétricas nos projetos de arquitetura, terraplanagem e contenção visa garantir a precisão na locação da edificação em relação ao terreno e eventuais interferências existentes.

A indicação dessas cotas é fundamental para o correto entendimento da relação entre o nível do pavimento térreo, as vias públicas, os acessos e o sistema de drenagem, além de possibilitar a verificação da compatibilidade entre os projetos complementares. Ainda, permite avaliar se o projeto atende aos parâmetros urbanísticos estabelecidos no Quadro II, Anexo II, da Lei Complementar 131/2019, quanto ao gabarito e altura máxima, garantindo assim a conformidade com a legislação municipal. Vejamos:

Quadro II - Anexo II: "(...) 1- Para não serem computados na altura h1, que compõe o gabarito, a laje de teto do pavimento semi-enterrado deverá estar no máximo a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) acima do nível da soleira, cotados a partir do ponto médio da testada por onde se fará o acesso à edificação."

Neste mesmo sentido, o Art. 45, *caput* e Inciso I do Código de Obras Municipal, bem como o Art. 28, Anexo I - Glossário e Art. 68 da Lei 2.249/1988, dispõem:



**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



Art. 45º O projeto de qualquer obra de construção, reconstrução, acréscimo ou modificação de edifício constará, conforme a natureza da obra, das seguintes peças, de dimensões mínimas de 0,22m por 0,33m, em duas vias, uma das quais, o original, em tela ou papel transparente de boa qualidade, desenhada a nanquim:

I – plantas cotadas de todos os pavimentos, indicando os destinos de cada compartimento e suas dimensões, as áreas dos pavimentos, terraços, alpendres e varandas, as dimensões e áreas exatas dos vãos de iluminação e ventilação, devendo sempre ser representada a posição de todas as divisas do lote.

Art. 28. Todas as alturas das edificações definidas no Quadro da Gabarito e Taxa de Ocupação (Anexo 26) serão consideradas em relação à cota de soleira determinada pela Prefeitura.

Anexo I - Glossário

(...)

Cota - é a indicação ou registro numérico de uma dimensão indica também, a diferença de nível entre dois pontos, um deles escolhido como referência.

Art. 68. Os proprietários dos terrenos ficam obrigados à fixação, estabilização ou sustentação das respectivas terras, por meio de obras e medidas de precaução contra erosão do solo, desmoronamento e contra carreamento de terras, materiais, detritos e lixo para as valas, sarjetas ou canalizações públicas ou particulares e logradouros públicos, córregos e rios.

Parágrafo único. Na construção de edificações em terrenos acidentados e nas encostas não poderão ser executados cortes e aterros que desfigurem o perfil e as condições naturais da encosta e/ou prejudiquem o aspecto paisagístico local.

Não bastasse, a ABNT NBR 6492:2021, estabelece no item 5.7.3 a inclusão no Projeto Executivo Arquitetônico de informações planialtimétricas e de locação, além dos cortes de terraplanagem com as cotas de nível projetadas e existentes, vejamos:

5.7 Projeto executivo arquitetônico (PE-ARQ)

5.7.1 O PE-ARQ deve apresentar, de forma clara e organizada, todas as informações necessárias para a construção, detalhes construtivos, todas as dimensões (cotas) necessárias para a construção do edifício, especificações (informações de acabamentos), níveis e especificações de serviços inerentes.

5.7.2 Entre os documentos gráficos, apresentam-se os indicados em 5.7.3 a 5.7.5 e nesta etapa é necessária a definição de referência única para as cotas de nível do projeto a ser executado.

5.7.3 Os desenhos obrigatórios são indicados a seguir

- a) planta geral de implantação, contendo informações planialtimétricas e de locação;
- b) planta e cortes de terraplenagem com as cotas de nível projetadas e existentes;
- c) plantas dos pavimentos;
- d) planta das coberturas (com detalhes);
- e) plantas, cortes e elevações de ambientes especiais (áreas molhadas e oficinas), contendo especificações técnicas de componentes e quantificação em cada desenho;
- f) detalhes de elementos da edificação e de seus componentes construtivos em escalas compatíveis.

A ausência dessas informações pode gerar divergências entre os níveis projetados e as condições reais do terreno, comprometendo o valor estimado da movimentação de terra, a estabilidade das estruturas de contenção e a execução da obra conforme o previsto no projeto.



**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 SEADUS solicita que os projetos apresentem as informações técnicas mínimas necessárias para viabilizar a análise da implantação, com o objetivo de assegurar a aplicação das legislações e normas técnicas, garantir a segurança e promover a correta ocupação do espaço territorial da cidade.

É importante destacar que, após a tragédia climática que atingiu Nova Friburgo em janeiro de 2011, foi publicado o Decreto Municipal nº 285/2019, de 24 de setembro, que estabelece a classificação das áreas quanto ao risco de desastres naturais e define medidas preventivas, reforçando a necessidade de atenção à segurança e à prevenção de riscos nos projetos urbanos.

Além das diversas normas técnicas que fundamentam a importância dos estudos geológicos e geotécnicos, bem como os parâmetros e medidas de avaliação do solo visando à segurança das obras de contenção, destaca-se a NBR 11682 – Estabilidade de Taludes.

Assim, com base no Art. 68 da Lei Municipal 2.249/88, Decreto Municipal n.º 285/2019 e Lei Federal 12.608/2012, faz-se necessária a apresentação de relatório técnico detalhado, descritivo e justificativa das intervenções, incluindo explanação sobre os estudos e análises realizados, parâmetros levantados e/ou admitidos, metodologias empregadas, procedimentos e critérios adotados, soluções previstas, métodos executivos a serem utilizados e detalhamentos geométricos.

Portanto, a apresentação das cotas altimétricas é indispensável para a fidedigna representação da implantação da construção no terreno proposto, garantindo o atendimento às exigências técnicas e normativas aplicáveis.

Além disso, essa prática reforça a prevenção de desastres e contribui para um planejamento urbano seguro, especialmente após os eventos climáticos graves que afetaram o município. A secretaria busca equilibrar o desenvolvimento urbano com a segurança geotécnica e ambiental, promovendo uma ocupação mais consciente e sustentável do território.

11. Essa exigência é aplicada uniformemente a todos os processos? Se não, por qual motivo?

A indicação de cotas altimétricas em relação ao nível do mar pode ser dispensada em processos de legalização de edificação existente, desde que as demais informações do projeto sejam suficientes para a total compreensão e definição da quantidade de pavimentos e limites de altura da edificação, conforme os parâmetros estabelecidos pelo Quadro II, Anexo II da Lei Complementar 131/2019, assim como mencionado acima.

12. A secretaria possui algum manual de instruções técnicas, cartilha de padronização ou checklists de exigências a serem cumpridas?



**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 SEADUS disponibiliza no site da PMNF, mediante acesso ao link: https://www.pmnf.rj.gov.br/paginas-centralizadas/10_Meio-Ambiente.html, arquivos referentes a legislação aplicável, *checklists* utilizados pelos setores de análise, modelos de requerimentos, carimbos, solicitações, declarações entre outras documentações necessárias para aprovação de projetos.

Ressalta-se que a apresentação de um projeto de construção, requer a participação de um profissional habilitado, presumidamente conhecedor das normas técnicas e legislações pertinentes, visto que tal conhecimento é requisito básico para elaboração de projetos e exercício da profissão, tanto que exige-se a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, a depender do órgão de Classe ao qual o profissional esteja vinculado.

As mesmas Leis e normas seguidas pelos técnicos da SEADUS para análise dos projetos apresentados, são as mesmas que devem ser observadas pelos técnicos que assistem os contribuintes.

IV- Sobre os processos n.º 15.168/2025 e n.º 16.135/2025, de titularidade da Construtora Genesis:

13. Encaminhar cópia integral dos referidos processos administrativos, com seus respectivos despachos, pareceres, exigências, certidões e autorizações ambientais eventualmente emitidas.

As cópias solicitadas encontram-se anexas.

Recomenda-se a observância da LGPD (Lei Federal nº 13709/2018).

14. Informar em que datas foram protocolados, quais os prazos de tramitação e quais setores por onde passaram.

Conforme relatórios de tramitação anexos, esclarece-se que o Processo 15.168/2025 que tratou da aprovação de desmembramento da Área B, situada à Rua Bonfim, Vila Amélia, em nome da pessoa jurídica de direito privado SPE NOF VILA AMELIA AREA B EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 54.365.235/0001-06, foi protocolado em 29/04/2025 e finalizado na Secretaria do Ambiente e Desenvolvimento Urbano e Sustentável em 26/06/2025.

O referido processo passou pelos setores de Análise Cadastral, Gerência de Geomática e setor de Parcelamento do Solo. Através das análises foram exaradas exigências. Dessa forma, após juntada de novo projeto em cumprimento às exigências, o referido processo retornou ao setor de Parcelamento de Solo para verificação de acordo com o objeto de análise. Após o deferimento em 26/06/2025, os autos ainda passaram pelo Setor de Fiscais de Tributos (Sec. de Fazenda) que realizou os lançamentos tributários, culminando, após o pagamento, na liberação do projeto em favor da Requerente em



**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



07/07/2025. Por fim o processo foi para o Setor de Gerência de Logradouros (Sec. de Fazenda) para as devidas anotações cadastrais.

Quanto ao Processo Administrativo n.º 16.135/2025, em nome da pessoa jurídica de direito privado SPE NOF VILA AMELIA AREA A EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 54.365.301/0001-48, tratou de projeto de construção e licenciamento ambiental de empreendimento projetado para a área B Remanescente oriunda do desmembramento citado acima.

Processo Administrativo n.º: 15168/2025
Requerente: SPE NOF VILA AMELIA AREA B EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA
Assunto: REQUERIMENTO PARA SOLICITAÇÃO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS DE DESMEMBRAMENTO

A partir do "PROJETO PARA DESMEMBRAMENTO DA ÁREA B, SITUADA NA RUA BONFIM - VILA AMÉLIA - NOVA FRIBURGO - RJ CRIANDO A NOVA ÁREA B1", planta aprovada no processo n.º 15168/25, orienta-se a baixa da Inscrição Municipal n.º 04072.00170.000-5 e a criação das novas Inscrições Municipais, conforme descrito a seguir:

Und	Inscrição	Área privativa m²	Testada m²
ÁREA B-1	07012.00085.000	2934,20	79,10
TOPOGRAFIA - PLANO			
ÁREA B REMANESCENTE	07012.00165.000	15.368,60	81,00
TOPOGRAFIA - POUCO ACIDENTADO			

Planta arquivada na Gelog, pasta 281 (Folha A4).

O processo administrativo foi protocolado em 08/05/2025, e encontra-se em trâmite.

O processo já passou pelos setores de Análise Cadastral, Gerência da Geomática, Parcelamento do Solo, Edificações, Terraplenagem, SSLA (Subsecretaria de Licenciamento Ambiental), SEMU (Secretaria de Mobilidade e Urbanismo) SSPDT (Subsecretaria de Planejamento e Desenvolvimento Territorial) e Fundação D. João VI. Além do setor de Fiscais de Tributos (Sec. de Fazenda) que realizou todos os lançamentos tributários.

Através das cópias integrais disponibilizadas, os Exmos. Vereadores poderão melhor verificar todos os fluxos e trâmites.

15. Há registros de reuniões ou atendimentos diferenciados com os representantes da empresa requerente?

O atendimento aos representantes e responsáveis técnicos vinculados aos processos administrativos citados no Requerimento de Informações, se deu nos moldes descritos no na resposta apresentada ao questionamento n.º 06, ou seja, pelos mesmos canais disponíveis para todo e qualquer cidadão ou responsável técnico.

16. Existe vínculo institucional, convênio ou termo de cooperação firmado entre o Município e a referida empresa?



**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 equipe da Secretaria do Ambiente e Desenvolvimento Urbano Sustentável desconhece a existência de vínculo institucional, convênio ou termo de cooperação firmado entre a referida empresa e o Município.

V - Sobre critérios de gestão, monitoramento e transparência administrativa:

17. Como a Secretaria do Meio Ambiente realiza o controle de desempenho dos setores técnicos envolvidos na análise e aprovação de processos administrativos? Existem indicadores de produtividade, prazos médios ou outros mecanismos de avaliação de eficiência?

Conforme já respondido no item n.º 02 foi firmado com a FIRJAN Protocolos de Intenções, através dos quais o Município aderiu ao Programa Licença 4.0, que tem justamente o objetivo de, através de uma assessoria, verificar os fluxos processuais e indicar melhorias. As reportagens, cujos links de acesso foram descritos nesta resposta, já demonstram as melhorias graduais que vêm ocorrendo desde a adesão.

Ademais, em outubro de 2024 houve a implementação, em âmbito municipal, do meio eletrônico para fins de tramitação dos processos administrativos, sendo, inclusive, em 26/10/2024, publicado o Decreto n.º 3.181 de 25 de outubro de 2024, que: *“Dispõe sobre o uso do meio eletrônico para a realização dos processos administrativos no âmbito das administrações direta e indireta do Poder Executivo Municipal de NOVA FRIBURGO – RJ.”* e em seu Art. 1º assim dispõe:

Art. 1º. Fica estabelecido o uso do meio eletrônico para a realização de processo administrativo nos órgãos da Administração Pública direta e indireta do Município de Nova Friburgo. (g.n)

Em seu Art. 2º, o referido Decreto prevê:

Art. 2º. A implementação das medidas instituídas por este Decreto visa alcançar os seguintes objetivos:

I - assegurar a eficiência, a eficácia e a efetividade da ação governamental e promover a adequação entre meios, ações, impactos e resultados;

II - promover a utilização de meios eletrônicos para a realização dos processos administrativos com segurança, transparência e economicidade; (g.n)

Desta forma, o meio eletrônico foi estabelecido como regra para a tramitação de processos administrativos junto à municipalidade.

Com a implementação do processo eletrônico, houve um melhoramento dos trâmites processuais, visto que realizados de forma virtual. Fez-se possível, ainda, implementar, por exemplo, o sistema de gestão ambiental - GMA, que possibilita o condicionamento da homologação de processos que versem sobre aprovação de projetos de parcelamento do solo, construção, legalização e licenciamento ambiental, à apresentação da documentação mínima obrigatória.

Antes da implementação do referido sistema, por vezes, os processos administrativos eram gerados sem que fossem minimamente instruídos, o que resultava em um acúmulo de



**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



processos que ficavam parados sem análise, aguardando o cumprimento de exigências consistentes na complementação da documentação mínima necessária.

Desta forma, atualmente quando os processos são efetivamente gerados/homologados, já possuem a documentação mínima necessária que possibilite a adequada tramitação pelos setores envolvidos na análise, o que trouxe maior celeridade e eficiência, até porque, conforme já exposto, as tramitações passaram a ser eletrônicas, reduzindo o tempo de envio e recebimento do processo de um setor para o outro.

Consigna-se, ainda, que o tempo médio de duração de um processo administrativo leva em consideração, não só o tempo de análise pelos setores técnicos pertinentes, mas também o tempo de resposta do requerente e responsável técnico em relação ao cumprimento das exigências formuladas.

Logo, quanto mais rápido as exigências são cumpridas, e quanto menos adequações se façam necessárias, a tramitação do processo será conseqüentemente mais rápida do que outros processos em que as exigências e adequações demorem a ser cumpridas, isso quando simplesmente deixam de ser cumpridas culminando no arquivamento do procedimento, sem aprovação.

Reitera-se, também, que o município de Nova Friburgo possui muitas peculiaridades em razão de sua geografia, o que resulta, por vezes, em análises que envolvem terrenos com inclinações que dependem, por exemplo, de projetos de terraplenagem e mitigação de riscos, de modo a viabilizar uma construção, impactando, igualmente, no tempo de duração do processo, sendo imprevisível, o tempo mínimo ou máximo de duração de um procedimento administrativo, por mais que se busque estabelecer prazos e metas.

Um projeto de parcelamento do solo, construção ou legalização, por vezes também envolve questões como a necessidade de supressão de vegetação ou redução de faixa marginal de proteção, esta última de competência do Órgão Ambiental Estadual.

Neste sentido, a tramitação célere de um processo, que envolva a aprovação de projetos urbanísticos e de licenciamento ambiental, é um dos objetivos da implementação do processo eletrônico, mas não é só o fato de o processo ser eletrônico que lhe trará celeridade, visto que, conforme acima demonstrado, outras ações são necessárias, como o cumprimento ágil das exigências técnicas.

Em outras palavras, quando o projeto submetido à análise estiver de acordo com as normas urbanísticas e ambientais, mais rápido ele será deferido, pois evitará que o processo retorne a setores pelos quais já passou para verificação do cumprimento de exigências e reanálises.

18. Existe canal institucional formal para recebimento de reclamações, denúncias ou apontamentos por parte dos profissionais ou cidadãos a respeito de inconsistências técnicas, demora excessiva ou exigências desproporcionais em processos



**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



administrativos? Em caso afirmativo, como as manifestações são registradas, tratadas e respondidas?

Conforme já exposto, além dos atendimentos presenciais e *on-line*, foi disponibilizado o número de WhatsApp da Secretaria (22) 2525-9165 para esclarecimento de dúvidas durante todos os dias úteis e durante todo o horário de expediente.

Em relação a denúncias ou reclamações, o Município possui Ouvidoria vinculada à Controladoria Geral do Município, conforme se depreende do Anexo I da Lei Complementar Municipal n.º 172/2025:

*CONTROLADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO - tem como atribuição planejar, regulamentar, executar, coordenar e monitorar, no âmbito do Sistema de Controle Interno da Administração Pública Municipal (SICOI), a implementação das funções e providências atinentes à auditoria governamental, **ouvidoria**, transparência, além da observância da devida fiscalização da execução orçamentária, em conformidade com os preceitos constitucionais e legais e assegurada a efetividade e a transparência nas atividades desenvolvidas; orientar e acompanhar a gestão governamental, de modo a subsidiar a tomada de decisões a partir da geração de informações, com vistas a garantir a melhoria contínua da qualidade dos gastos e dos investimentos públicos; realizar auditoria contábil, financeira, orçamentária, operacional e patrimonial nos órgãos da Administração Direta que apliquem recursos públicos, emitindo os respectivos relatórios e pareceres; demais atribuições que lhes sejam inerentes ou que venham a ser regulamentadas pelo Poder Executivo.*

- *Subcontroladoria de Procedimentos Administrativos;*
- **Subcontroladoria de Gestão e Ouvidoria;**

A Ouvidoria possui os seguintes canais de atendimento: Tel/WhatsApp - 22 2525-9244 e e-mail ouvidoria.novafriburgo@gmail.com.

19. Quais são os critérios utilizados pela Secretaria para definição de urgência ou prioridade na tramitação de determinados processos administrativos? Existem situações excepcionais previstas em regulamento interno? Há controle de equidade no atendimento?

Os critérios utilizados pela SEADUS para definição de urgência ou prioridade em relação a processos que envolvam **projetos de construção** são aqueles já estabelecidos em Lei, a exemplo:

1) Dos projetos públicos ou de interesse público, como, por exemplo, a construção de unidades de saúde; de unidades escolares; unidades habitacionais, dentre outros, em razão do Princípio da Supremacia do Interesse Público.

2) Quando requerido, por exemplo:



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

SECRETARIA DO
AMBIENTE E
DESENVOLVIMENTO
URBANO SUSTENTÁVEL



a) pessoa idosa - Art. 71, *caput* e §3º da Lei Federal n.º 10.741/2003 - Estatuto do Idoso¹ c/c Art. 1º da Lei Municipal n.º 3.145, de 14/05/2001²;

b) pessoa portadora de doenças graves ou incapacitadas nos termos da Lei Municipal n.º 4.388, de 25/05/2015³;

c) outros casos previstos em Lei.

Quanto à equidade, a SEADUS trata a todos os contribuintes de forma isonômica. Reitera-se, contudo, que o fato de um processo ter o mesmo objeto não importa dizer que a situação fática será a mesma, visto que se pode ter um terreno plano e um em aclive, enfim, são várias as circunstâncias que podem diferenciar um caso de outro, conforme já pontuado nesta manifestação.

20. Como é realizado o processo de atualização e harmonização das normas técnicas e ambientais aplicadas à aprovação de projetos, em especial diante de alterações recentes no Plano Diretor ou nas Leis Complementares Municipais? Existe grupo técnico permanente para análise normativa, com participação de representantes da sociedade civil ou entidades de classe?

O processo de atualização e harmonização das Leis municipais, via de regra, ocorre de forma participativa, contemplando ampla participação popular e dos setores pertinentes.

Em relação ao Licenciamento Ambiental realizado pelo Município, este se pauta basicamente em Leis e normas Federais e Estaduais. Logo, as revisões de tais normas se dão no âmbito Federal e Estadual.

Quanto ao Licenciamento Urbanístico, no que se refere às Leis Municipais, o processo de revisão engloba diversas discussões técnicas que envolvem, também via de regra, a participação popular e de setores relacionados com a temática.

Ressalta-se que, inobstante as escutas realizadas de forma prévia a apresentação de Minuta de Projeto de Lei, durante o Processo Legislativo a Câmara Municipal pode, em

¹ Art. 71. É assegurada prioridade na tramitação dos processos e procedimentos e na execução dos atos e diligências judiciais em que figure como parte ou interveniente pessoa com idade igual ou superior a 60 (sessenta) anos, em qualquer instância. (...)

§ 3º A prioridade se estende aos processos e procedimentos na Administração Pública, empresas prestadoras de serviços públicos e instituições financeiras, ao atendimento preferencial junto à Defensoria Pública da União, dos Estados e do Distrito Federal em relação aos Serviços de Assistência Judiciária.

² Art. 1º Fica assegurado ao contribuinte com idade igual ou superior a 65 (sessenta e cinco) anos, prioridade na tramitação dos seus processos em todas as repartições municipais.

³ Art. 1º Fica assegurada a prioridade de tramitação, em qualquer órgão ou instância, público ou privado e em todos os setores da Administração do Município de Nova Friburgo, nos processos administrativos em que figure como parte ou interessado, pessoas com doenças graves ou incapacitadas, com parecer da medicina especializada, ainda que o estado patológico tenha se instalado depois de iniciado o processo administrativo.

Parágrafo único. São consideradas doenças graves: doenças do coração, doenças respiratórias, diabetes, aids, câncer, doenças do aparelho circulatório, hepatite, cólera, alienação mental, hanseníase, cegueira, paralisia, doença de Parkinson, contaminação por radiação, entre outras devidamente atestadas pela medicina.



**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



assim entendendo, inclusive requisitar e agendar audiências públicas, ainda que não haja obrigatoriedade legal, a depender do caso.

Acrescente-se que a participação popular vem sendo amplamente observada, sendo certo que foram realizadas em junho de 2024 a Conferência Municipal das Cidades e em dezembro de 2024 a Conferência Municipal do Meio Ambiente.

Quanto ao processo de revisão do Plano Diretor, a sua retomada foi oficializada através do Decreto Municipal n.º 3.626, de 04 de julho de 2025, sendo no Art. 2º estabelecido que a Secretaria do Ambiente e Desenvolvimento Urbano Sustentável:

Art. 2º. A Secretaria do Ambiente e Desenvolvimento Urbano Sustentável fica responsável pela condução dos trabalhos de retomada da revisão do Plano Diretor Participativo de Nova Friburgo, devendo seu titular tomar todas as providências necessárias para o cumprimento deste Decreto.

A partir do Decreto, foi publicada a Portaria n.º 04 de 09 de julho de 2025 que estabeleceu o Grupo de Trabalho de Revisão do Plano Diretor de Nova Friburgo, sendo, ainda, através da Portaria n.º 1.330, de 18 de julho de 2025, criada, no âmbito do Conselho Municipal do Meio Ambiente de Nova Friburgo, uma Câmara Técnica Temporária para acompanhamento dos trabalhos de revisão.

O processo de revisão do Plano Diretor está seguindo todas as determinações contidas na Lei Federal n.º 10.257/2001-Estatuto da Cidade e outras Normas relacionadas, com ampla participação popular, incluindo audiências públicas realizadas em Nova Suíça; Amparo; São Pedro da Serra; Lumiar; Cônego, Campo do Coelho e Riograndina, além da escuta de diversas entidades de classe, incluindo ACIANF; CRECI; AEANF e SINDUSCON, bem como várias outras reuniões com representantes de associações de moradores, setores, secretarias, concessionárias de serviços públicos, Ordem dos Advogados do Brasil, Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro, dentre outras.

Ressalta-se que as datas, horários e locais de todas as audiências públicas foram agendadas com a participação das comunidades, sendo devidamente publicizadas, ressaltando-se que em relação a todas elas, foram expedidos ofícios convites para a Câmara Municipal.

O acompanhamento dos trabalhos de revisão do Plano Diretor pode se dar através de acesso ao link: <https://planodiretornf2025.wixsite.com/revis>.

Quanto à existência de Grupo Técnico Permanente para análise normativa, conforme já exposto, foi instituída, através Portaria n.º 1.735 de 21 de dezembro de 2022, uma Comissão Interna da Secretaria do Ambiente e Desenvolvimento Urbano Sustentável, cuja composição foi alterada pela Portaria SEADUS n.º 02 de 15 de abril de 2025 e que tem, dentre outras, a atribuição de realizar estudos legislativos, conforme Art. 2º, alínea "a":



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

SECRETARIA DO
AMBIENTE E
DESENVOLVIMENTO
URBANO SUSTENTÁVEL



Art. 2º - A Comissão terá como atribuições:

- a) Realizar estudos legislativos, com o objetivo de propor a adequação e atualização da legislação urbanística e ambiental, dentre elas o Plano Diretor, especificando as alterações consideradas necessárias;
- b) Realizar a análise intersetorial e a emissão de pareceres em processos administrativos em trâmite na Secretaria do Ambiente e Desenvolvimento Urbano Sustentável, podendo as análises envolver a participação de outros servidores e outros órgãos, para fins preestabelecidos;
- c) A Comissão Interna também funcionará como Grupo de Trabalho, para análise de processos que versem sobre casos que envolvam instrumentos ambientais revistos em decisões administrativas definitivas do Instituto Estadual do Ambiente - INEA.

Cumprе destacar que a Câmara Municipal de Nova Friburgo, aprovou através a Resolução Legislativa n.º 2.490, de 25/08/2021, que: “*Dispõe Sobre a Criação da Comissão Especial Mista de Análise e Estudos de Projetos para Revisão dos Códigos de Obras e Posturas no Município de Nova Friburgo.*”, vejamos:

Art. 1º Fica criada a Comissão Especial Mista do Poder Legislativo de Análise e Estudo de Projetos para Revisão dos Códigos de Obras e Posturas.

Art. 2º Cabe a esta Comissão promover estudos aprofundados de política urbana, a fim de propor encaminhamentos nesses assuntos de relevante interesse público:

I - Revisão do Código de obras; e

II - Revisão do Código de Posturas.

Parágrafo único. Esta Comissão deverá, ao final dos trabalhos, apresentar relatório consubstanciado, com as suas conclusões encaminhadas ao Plenário, através de seu Presidente, sob forma de parecer fundamentado, e, se houver que propor medidas, oferecerá projetos de Indicação Legislativa.

Art. 3º A comissão poderá ser composta de até 11 (onze) membros sendo 5 (cinco) parlamentares, onde será assegurado, tanto quanto possível a representação proporcional dos partidos ou dos Blocos Parlamentares da Câmara e 6 (seis) representantes de entidades da sociedade civil organizada, indicado pelos Conselhos abaixo:

I - CREA/RJ (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio de Janeiro);

II - CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo);

III - CRECI-RJ (Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Rio de Janeiro);

IV - AEANF (Associação dos Engenheiros e Arquitetos de Nova Friburgo);

V - OAB/NF (Ordem dos Advogados do Brasil de Nova Friburgo); e

VI - MP/RJ (Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva de Nova Friburgo).

Parágrafo único. Todos os membros elegerão, em escrutínio público, o Presidente da Comissão dentre os vereadores.

Logo, tanto o Poder Executivo quanto o Legislativo, estabeleceram normativas com vistas aos estudos que possam auxiliar no processo de revisão de normas que influenciam diretamente na aprovação de projetos construtivos no Município.

21. Encaminhar, em formato de planilha digital, a relação de todos os processos administrativos de análise e aprovação de projetos de obras e edificações protocolados na Secretaria do Meio Ambiente entre 1º de janeiro e 30 de setembro de 2025, contendo, no mínimo, os seguintes campos:

- Número do processo;
- Data de protocolo (entrada);
- Objeto do pedido (descrição sucinta);
- Situação atual (em tramitação, deferido, indeferido, com exigências, arquivado, etc.);



**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



- **Data da decisão final (se houver);**
- **Nome da empresa requerente e do responsável técnico (com indicação de CPF/CNPJ ou registro profissional)**
- **Setores por onde tramitou e respectivas datas de entrada e saída;**
- **Observações sobre eventual prioridade, urgência ou trâmite especial.**

A planilha deverá refletir fielmente os dados constantes no sistema interno da Secretaria ou nos autos dos processos físicos, caso não informatizados, e será utilizada exclusivamente para fins de controle institucional e fiscalização pelo Poder Legislativo.

Conforme já exposto anteriormente, o Município através da SEADUS analisa processos administrativos dos mais distintos objetos, incluindo os que versam sobre licenciamento urbanístico e ambiental de projetos e atividades, certidões de zoneamento, parcelamento do solo, dentre outras.

Ressalta-se que os sistemas GPI e GMA, de tramitação digital de processos, não possibilitam a geração de planilha com o filtro específico de todos os dados solicitados no Requerimento de Informação, por exemplo, nome do responsável técnico (com indicação de CPF/CNPJ ou registro profissional), uma vez que, existem casos em que um mesmo processo possui mais de um responsável técnico, ou mesmo, casos em que há alteração de responsabilidade técnica no curso da análise.

Entretanto, visando o atendimento das informações solicitadas, esta especializada apresenta a planilha abaixo, contendo as informações dos processos digitais protocolados no período solicitado, de obras de construção e edificação, que por serem públicos, podem ter sua tramitação consultada através da página oficial da Prefeitura de Nova Friburgo. (<https://gpi18.cloud.el.com.br/ServerExec/acaoBase/?idPortal=008D9DCE8EF2707B45F47C2AD10B38E2>)

Vale ressaltar, que a SEADUS também analisa processo de terraplanagem, parcelamento do solo, legalização, pequenos reparos, demolição, vistoria predial para habite-se, licenciamento ambiental, certidões informativas, dentre outros.

Em relação a Planilha, cumpre destacar que diante do exíguo prazo disponível para realização do levantamento solicitado, e considerando que desconhece-se que o sistema de Gestão Integrada de Processos possua filtros de busca tão específicos, foi elaborada a planilha a seguir, manualmente, e que compilou os dados que foram possíveis apurar:



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

**SECRETARIA DO
AMBIENTE E
DESENVOLVIMENTO
URBANO SUSTENTÁVEL**



MODALIDADE	TIPO	REQUERENTE	ENDEREÇO	RESPONSÁVEL TÉCNICO
MODULO	CONSTRUÇÃO	LUCIA CARRIELLO RODRIGUES	R DOS PINHEIROS BRANCOS, 295-LT78-PQ.RES.MURY-MURY	WALBLIR ROZALES
MODULO	CONSTRUÇÃO	MARIA INARY HENRIQUES BUERES	R RUBENS JOSE DARG, 10 AP-10 - GLEBA- 07 H- CONEGO	ROGERIO NOGUEIRA KATO
MODULO	CONSTRUÇÃO	CAIO GOUVEIA GALHARDO	AL. MARQUES DE AGUIAR 228-LT 30- PQ SAO CLEMENTE	JEFFTE CORREA DA SILVA
MODULO	CONSTRUÇÃO	PRISCILA MAURER VEIGA	R EQUADOR, 60- LT 30 - COND. PARQUE DA PEDRA-VALE DOS PINHEIROS	ROGERIO NOGUEIRA KATO
MODULO	CONSTRUÇÃO	LUIZ HELENIO SANTOS JUNIOR	R MARIA FERREIRA DE MEDEIROS, 220 - AREA /A25 - LT 15. CASCATINHA	PAULO ROBERTO DUARTE MANGUEIRA JUNIOR
MODULO	CONSTRUÇÃO	JOAO PAULO LEMOS FERREIRA	R FELICIANO VASSALO, 172 - LT 20 - Q/E - COND. GREEN GARDEN. CONEGO.	LUIZ GOMES DA SILVA LULA
MODULO	CONSTRUÇÃO	DEBORA MARIA RAMOS SPEZANES	R BERNARDO SALIM RIBEIRO, 380 - LT26 - Q/D - COND. CANTON VERT. CONEGO.	LUIZ GOMES DA SILVA LULA
MODULO	CONSTRUÇÃO	FERNANDA EMMERICK NEVES TARIF	R ALMIRANTE PINTO GUEDES, 96 - LT 32 - GL/3 - LOTM.REMANSO. PERISSE	VICENTE SARNO CEREJA
MODULO	LEGALIZAÇÃO	JOSE CLAUDINEI EMERICK	AV PAUL SERTA, 108 - LT 1C - PARQUE SANTA ELISA	ROGERIO NOGUEIRA KATO
MODULO	LEGALIZAÇÃO	WALTER DE OLIVEIRA COSTA		FABIANO QUAIROZ
MODULO	LEGALIZAÇÃO	CARLOS ALBERTO DA CRUZ	R CORONEL JOAO TEIXEIRA, 236 - AREA 2. CONSELHEIRO	GUILHERME DE BRITO SARTORE DE SOUZA
MODULO	CONSTRUÇÃO	IGOR MACIEL MELLO	R DR MARIO SERTA, 152 - LT 15 - Q III - LOTM. PGSTA. ELISA. PARQUE	JOÃO BATISTA THURLER NETO
MODULO	CONSTRUÇÃO	PATRICIA DE FREITAS ALVES	SANTA ELISA	JEFFTE CORREA DA SILVA
MODULO	CONSTRUÇÃO	BERNA PARTIUCIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	AL MARQUES DE AGUIAR, 240 - LT 29. PARQUE SAO CLEMENTE	
MODULO	CONSTRUÇÃO		ESTRADA CORREGO FUNDO, KM 2,5. JD. OURO PRETO	EDUARDO DE VRIES
MODULO	CONSTRUÇÃO	MARCIO BOHRER TAVARES ARAGÃO	R JOSE DO COUTO RAPOSO, 951 - FUTURA UNIDADE ÁREA F-14. BRAUNES.	NADIA BECHARA SALEME COSTA
MODULO	CONSTRUÇÃO	JOSE CLAUDINEI EMERICK	R FRANCISCO CANDIDO XAVIER, 86 - LT 06. CONSELHEIRO PAULINO	ENOQUE CARDOSO PINHEIRO
MODULO	LEGALIZAÇÃO	MARIA CRISTINA FREZ LEDO	ESTRADA GALDINOPOLIS - LUMIAR	JOAO CARLOS LEMOS
MODULO	CONSTRUÇÃO	FRANCISCO CARLOS DA COSTA MARQUES	R WALDIR DE BRITOS, 276 - LT 6 - Q 32. NOVA SUIÇA	EDILANE DE OLIVEIRA ROHEN
MODULO	LEGALIZAÇÃO	STAIRISE COMERCIO E CONFECÇÃO DE ROUPAS LTDA		ENOQUE CARDOSO PINHEIRO
MODULO	LEGALIZAÇÃO	RAFAEL GONÇALVES	R JARDIM DAS ROSAS, 96 - LT09-A - LOTM. ROSA MISTICA. CALIFORNIA	DAVID KENNEDY
MODULO	CONSTRUÇÃO	JCM HOLDING LTDA	R ENEMEZIO FOLLY, 171 ÁREA A-1-D. VARGINHA	JEFFTE CORREA DA SILVA
MODULO	CONSTRUÇÃO	JORGE ANTONIO RODRIGUES PEREIRA	R DR EUGLYDES SOLON DE PONTES, 20. CENTRO.	JOÃO BATISTA THURLER NETO
MODULO	CONSTRUÇÃO	ADRIANA MUNIZ DA ROCHA	R WALTER AZEVEDO, 314 - LT 33 - GB1. PONTE DA SAUDADE	JOÃO BATISTA THURLER NETO
MODULO	CONSTRUÇÃO	COMUNIDADE EVANGELICA LUTERANA DE NOVA FRIBURGO	R VEREADOR PERICLES ALVES PEREIRA MESQUITA, 48-LT42-Q/2.	DOUGLAS SARDOU
MODULO	LEGALIZAÇÃO	FRIBURGAUTO LTDA	AV GALDINO DO VALLE, 01 - IGREJA. CENTRO	PAULO CESAR CALIXTO
MODULO	LEGALIZAÇÃO	FABIANO LUIZ ALVES LOPES	R ANTONIO LOPES SERTA, 71. VILA GUARANÍ	PAULO CESAR CALIXTO
MODULO	LEGALIZAÇÃO	RUY BATISTA BARROSO	SITIO BELA VISTA S/Nº RIOGRANDINA	ENOQUE CARDOSO PINHEIRO
MODULO	LEGALIZAÇÃO	DOUGLAS RESENDE TEIXEIRA DA SILVA	RUA SETE DE SETEMBRO - LUMIAR	WALHYSON LEANDRO MEREIRA
MODULO	LEGALIZAÇÃO	OLAIR MONTEL RIBEIRO	RUA RUBENS JOSÉ DARCY Nº10, AP 37- GL 7-PH2 CÔNEGO	HELIO ROBERTO DE ALMEIDA
MODULO	LEGALIZAÇÃO	GUSTAVO CAMPOS MONERAT	RUA NAHIR ROZA CONACK DE AZEVEDO, Nº150 LOTE 33	SCHUMACHKER
MODULO	LEGALIZAÇÃO	BENICIO DE MORAES FERREIRA	R. FELICIO VASSALO,172-COND. CONEGO GREEN GARDEN-LT16/Q D	DAVID KENNEDY
MODULO	LEGALIZAÇÃO	JOSÉ LEONARDO DE JESUS BELTRÃO GOMES	RUA SÃO PEDRO, DUAS PEDRAS, 135 CENTRO	JEFFTE CORREA DA SILVA
MODULO	LEGALIZAÇÃO	HELO GONÇALVES STORCK	FAZENDA NACIONAL CÔRREGO DANTAS	DIAS HENRIQUE BAPTISTA MALLON
MODULO	CONSTRUÇÃO	LEONARDO ALEXANDRE SALARINI	AV. RAUL RIVAIL GRIPP, AMPARO, 775, Lote B9/Área A/Cond. Recanto do Luar	FABIANO QUEIROZ
MODULO	LEGALIZAÇÃO	PEDRO IVO DUARTE	R. ALBERTO CECCON CECCON nº438, LOTE 5,QD B, LOTM. GRANJA MIMOSA, PRADO	EDUARDO DE VRIES
MODULO	CONSTRUÇÃO	CARLOS ALMIR FIGUEIRA	RUA MARIA FERREIRA DE MEDEIROS, N 220, LT 10, COND. "RESERVA PREMIERE I", ÁREA A25, CÔNEGO	JOAQUIM RODRIGUES DE ALMEIDA
MODULO	LEGALIZAÇÃO	RONÉY BRANTES DA ROSA	Av. ROMÃO AGUILERA CAMPOS, Nº 239, LOTE 14, LOTº AQUI EU DESÇO	PAULO ROBERTO DUARTE MANGUEIRA JUNIOR
MODULO	LEGALIZAÇÃO	MARCIA SCHUMACK MILITAO BARBOSA	RUA PRUDENTE DE MORAES, 209, ÁREA E - DUAS PEDRAS	HELO ROBERTO DE ALMEIDA
MODULO	LEGALIZAÇÃO	MARCELO XAVIER JACCOUD	RUA MIGUEL CHEQUER BADUY, 00328 Lote 152/GLEBA C/Lotm. Pq. NOVA FRIBURGO - MURY	SCHUMACHKER
MODULO	CONSTRUÇÃO	SOLANGE DA COSTA SILVA	RUA VEREADOR JAYME DE SIQUEIRA CASTRO, 300, CONEGO	LETICIA MERTZ BAETA NEVES
MODULO	CONSTRUÇÃO	ARTE REAL CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA EPP	RUA DA ÁGUA, 80, LT 82 QD D - PQ MIRANTE REAL - BOA VENTURA	WALLACE CRISTINO BORHER DOS SANTOS
MODULO	CONSTRUÇÃO	LR FRIBURGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS EIRELI-ME	RUA FELIPE CAMARÃO Nº 738 - LT11 - LOT. PQ DA SAUDADE - PONTE DA SAUDADE	MARCELO XAVIER JACCOUD
MODULO	LEGALIZAÇÃO	LAURETIS NAZARE OUVENEY		LETICIA MERTZ BAETA NEVES
MODULO	CONSTRUÇÃO	BERNARDO ANTONIO RIBEIRO NAMEN	RUA PREFEITO JOSÉ EUGÊNIO MULLER, Nº75 - CENTRO	ALAN CORREA SANTANA
MODULO	CONSTRUÇÃO	LEONARDO TAVARES STUTZ	R. FRANCISCA AMELIA BENVENUTI SPITZ, Nº31 - LT F2	RODRIGO FRANÇA SILVA
MODULO	LEGALIZAÇÃO	ESPOLIO MAICON FRANCISCO DA SILVEIRA	R. ARISTÃO JACCOUD, Nº 2838, LT Nº 33, COND. VILA BELA, CÔNEGO	RODRIGO FRANÇA SILVA
MODULO	LEGALIZAÇÃO	LUCIANO PRATES DE MORAES	R. MARIA FERREIRA DE MEDEIROS, S/N ÁREA A18, CÔNEGO	JOÃO CESAR NASCIMENTO SILVA
MODULO	LEGALIZAÇÃO	ALEXSANDRO DA CUNHA CARVALHO	RUA CANADA, 65.	DIAS HENRIQUE BAPTISTA MALLON
MODULO	CONSTRUÇÃO	KLC EMPREENDIMENTOS, CONSTRUÇÕES E REFORMAS LTDA	RUA DA CASCATA S/Nº - LUMIAR - LOTE 16	PAULO ROBERTO DUARTE MANGUEIRA JUNIOR
MODULO	CONSTRUÇÃO	VINICIUS XAVIER DO VALLE	RUA DOM JOÃO VI, Nº797, CASCATINHA/CONEGO	JEFFTE CORREA DA SILVA
MODULO	CONSTRUÇÃO	ROBERTO CARLOS DE SOUZA	R. VEREADOR FRANCISCO PORTO, 229 LT. M12A CHÁCARA DO PARAÍSO	DAVID KENNEDY
MODULO	LEGALIZAÇÃO	HENRIQUE SANTOS LOPES	Rua DOMINGOS DE SOUZA PINEL, 00018 LOTE 05/Q.H/Lotm. Pque Res. Pinheiros - CONSELHEIRO PAULINO -	ENOQUE CARDOSO PINHEIRO
MODULO	LEGALIZAÇÃO	JACIR SEBASTIÃO DE PAULA	Rua, EVANGELISTA MANOEL DA SILVA, CONSELHEIRO PAULINO, 00148, LOTE A - Nova Friburgo - RJ	LEONARDO CALDAS SOEIRO DE CASTRO
MODULO	CONSTRUÇÃO	ALEXANDRE BARROSO BLAUDT	RUA JUCA BARROSO, Nº417 / FRAÇÃO 2 - SÃO PEDRO DA SERRA	JOAO CARLOS LEMOS
MODULO	LEGALIZAÇÃO	CARLA PICCIONE VARELA STANK	RUA JOÃO CABRAL SOBRINHO, Nº354, LOTE8 Q-1 - SANTO ANDRÉ	DIAS HENRIQUE BAPTISTA MALLON
MODULO	CONSTRUÇÃO	PRIMUS CONSTRUTORA FRIBURGO LTDA	RUA DAS PALMAS, Nº40 - LOTE 20- LOTEAMENTO FREZ - SÃO PEDRO DA SERRA	JOELSON JOSE DE ALMEIDA MARTINS
MODULO	LEGALIZAÇÃO	WANDERSON PAULA PINTO	ESTRADA DE MACAE DE CIMA, KM 5,5, LUMIAR - 5º DISTRITO DE NOVA FRIBURGO, RJ	TARCISIO FREZ MAGALHÃES
MODULO	LEGALIZAÇÃO	ROMULO VANTOIR NEVES	RUA MARECHAL RONDON, Nº198 - ÁREA2 - QUADRA D.CONEGO	MONICA SILVA CASTRO DA COSTA
MODULO	LEGALIZAÇÃO	LUANA THURLER LEAL CAMPISTA ESCAM	RUA PROFESSORA HERCÍLIA GRIPP 288, LOTE 40 - AMPARO	TARCISIO FREZ MAGALHÃES
MODULO	CONSTRUÇÃO	CRISTIANE DA SILVA VITOR	SAO PEDRO DA SERRA	MARCOS GOMES DE SOUZA
MODULO	LEGALIZAÇÃO	MAIRA GUZZO RODRIGUES	ESTRADA DO TINGLY,618-LT 06/Q. B. LOTM. SANTA FE	LUIZ GUSTAVO DE OLIVEIRA MARTINS
MODULO	CONSTRUÇÃO	ALEXANDRE RICARDO MARINS E SM	R JOSÉ PEDRO FERREIRA, 313LT-6, PONTE DA SAUDADE	MAIRA GUZZO RODRIGUES
MODULO	LEGALIZAÇÃO	CARLOTA JULIANA SZABO DE CARVALHO	RUA DOMINGOS MIRANDA. BARRO APRAZIVEL	DIAS HENRIQUE BAPTISTA MALLON
MODULO	CONSTRUÇÃO	ALCIMAR DINIZ	R ARISTÃO JACCOUD,2838-LT 60,COND VILLA BELLA RESIDE CÔNEGO	DAVID KENNEDY
MODULO	CONSTRUÇÃO	IGREJA BATISTA PARQUE Mª TERESA	ESTRADA PARA SÃO LOURENÇO, KM 5 (CAMINHO DO BARÃO)	JEFFTE CORREA DA SILVA
MODULO	CONSTRUÇÃO	PAULO HENRIQUE DE SOUZA CAMPOS	RUA CHICO MENDES, Nº120 LOTE C-2 - BRAUNES	JOELSON JOSE DE ALMEIDA MARTINS
MODULO	LEGALIZAÇÃO	DENNIS DIEMER	RUA KNUPP, 98. PQ MARIA TERESA	DOUGLAS SARDOU
			R MARINUS EDUARDO DE VRIES, 147-LT 324-GL.A. RIOGRANDINA.PQ Mª TEREZA.C PAU	CLAUBER DOMINGUES DOS SANTOS JUNIOR



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**



MODULO	CONSTRUÇÃO	KATHERINE AZEVEDO BATISTELA RODRIGUES	RUA ARACATUNA, 111-LT 7/COND. HOTEL FAZENDA JEQUITIBA	HUMBERTO PERROTA DOS SANTOS
MODULO	LEGALIZAÇÃO	BERNARDO BORGES LEAL E S/M	R.PRESIDENTE KENNEDY, 185-CONS 01A08-LOTM FAZ DO CONEGO	MARCELO FARIA
MODULO	CONSTRUÇÃO	ARIEL SCHUMACKER SOARES	ALAM, Mº DUQUE ESTRADA LAGINESTRA,LT 21. VALE DOS PINHEIROS	BISMARCK CUNHA FIGUEIRA FEUCHARD
MODULO	LEGALIZAÇÃO	JOSE DECLAIR THEDIN	ESTRADA DE TERESOPOLIS-LTS 3 E 4. LOTM SITIO DAS PEDRAS	RAFAEL GONÇALVES PADILHA
MODULO	LEGALIZAÇÃO	ZELIA DA SILVA LOPES	TRAVESSA JOSE LOPES FILHO Nº 102 LOTE 38 VILA AMELIA	HELIO ROBERTO DE ALMEIDA SCHUMACKER
MODULO	CONSTRUÇÃO/ACR	RAFAEL NAEGELE SERAFINI	RUA BERBARDO SALIM RIBEIRO 706 - LOTE 10- CONEGO	RENAN CARRILEO GOMES
MODULO	CONSTRUÇÃO	CINTIA MOREIRA SCHUMACKER AMARAL	RUA VEREADOR ARISTAO JACCOUD, CONEGO, 00617, Area A2 -	EDUARDO DE MORAES CARDINOT
MODULO	CONSTRUÇÃO	MATHEUS DE MORAES SANDER	RUA DR. RENATO ARNALDO SILVEIRA LOPES Nº629 - LOTE 61 - SÃO GERALDO	GUILHERME BAESSO JARDIM
MODULO	LEGALIZAÇÃO	RICARDO LUIZ PINTO DE FARIA	ESTRADA AYTIRON SENNA DA SILVA 3682 - FAZENDA DO CONEGO	EDUARDO DE VRIES
MODULO	LEGALIZAÇÃO	NORMA SUELI PERROUT PONTE PACHECO	Av. MANOEL CARNEIRO DE MENEZES, 03999 Varanda/Área 3-8-1 MURY	DAVID KENNEDY
MODULO	LEGALIZAÇÃO/SITUAÇÃO	ESPOLIO DE MARION UNDEMANN HORVAT	POSE DOS HECKERTS MURY -Nova Friburgo - RJ	LEON MEDEIROS DALMASSO
MODULO	CONSTRUÇÃO	DEYVID LOPES DIAS	SITIO DA PEDRA - CORREGO DANTAS	VICENTE SARNO CEREJA
MODULO	LEGALIZAÇÃO	JOAO ELIAS CORREA BOHRER	RUA SIRIA, 00051 LOTE-23 - SITIO SAO LUIZ	ANDERSON NIDOCK
MODULO	LEGALIZAÇÃO	EMILIO JOSE BALBO	RUA JOHAN EVANGELIST MAYER, LT 42-Q. III. SITIO SANTA ELIZA	ENOQUE CARDOSO PINHEIRO
MODULO	CONSTRUÇÃO	PIERRE EMILE BECHARA SALEME	RUA FERNANDO BIZOTTO, Nº 76 CENTRO	NADIA BECHARA SALEME COSTA
MODULO	CONSTRUÇÃO	ARTE REAL CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA	RUA FELIPE CAMARÃO, 601, LOTE 11, PONTE DA SAUDE	RODRIGO FRANÇA
MODULO	LEGALIZAÇÃO	HENRIQUE SANTOS LOPES	RUA JUCA BARROSO Nº417 - SÃO PEDRO DA SERRA	DIAS HENRIQUE BAPTISTA MALLON
MODULO	LEGALIZAÇÃO	ROBERTA ALONSO NAVEGA	R REGINA DE AZEVEDO,396-LT 04/Q. 01. Cond. Pedra do Imperador. OLARIA	JOÃO CESAR NASCIMENTO SILVA
MODULO	LEGALIZAÇÃO	DIEGO SOBRINHO	COND. RESIDENCIAL VALE DOS SONHOS B- CASA 09. CONSELHEIRO PAULINO	DAYANE SILVEIRA MARTINS
MODULO	LEGALIZAÇÃO	CHRISTIAN DE PINHO RAMOS	R DUAS BARRAS,803-LT 27/Q. K/Lotm.Vargem Bonita.CAMPO DO COELHO	MARCOS ANTONIO BARROS DA SILVA
MODULO	LEGALIZAÇÃO	JONEIR DOS SANTOS DIAS	R FIJUSBINA DA SILVA PEREIRA,118-LT19/Q 33 FAZ NAC S JOSÉ,N SUISSA	JOAQUIM RODRIGUES DE ALMEIDA
MODULO	CONSTRUÇÃO	MARCELLO SIAS FRATTANI	ALAMEDA GUANABARA 35, LOTE 8 Q.A PARQUE SAO CLEMENTE	LUIZ CLAUDIO GONÇALVES
MODULO	DIGITAL	ALEXANDRE BELLO QUINTELLA	LOTE 3, DA RUA OSCAR SCHUTZ, VARGINHA	ALEXANDRE BELLO QUINTELLA
MODULO	LEGALIZAÇÃO	JANDIRA DE JESUS PENNA	RUA CAMILO JOSE RIBEIRO Nº 00387 - LT 30/Lotº Progresso - Lote 30 - RIOGRANDINA	JOÃO CESAR NASCIMENTO SILVA
MODULO	CONSTR/LEG	WENDEL MONTEI RIBEIRO	RUA NAHIR ROZA CONDACK DE AZEVEDO, LOTE 34,LOTEAMENTO " NOSSO LAR", CONSELHEIRO PAULINO - 6º DISTRITO.	DAVID KENNEDY
MODULO	LEGALIZAÇÃO	MARTA CRISTINA SILVA	RUA PREFEITO AMANCIO DE AZEVEDO 0021,ÁREA A- CORDOIRA	JOÃO CESAR NASCIMENTO SILVA
MODULO	CONSTRUÇÃO	JANIO SILVEIRA CONDACK	RUA NORIVAL LEAL CONDACK, GLEBA G, ZONA RURAL- CAMPO DO COEHO	JOSE AUGUSTO B. DE MORAES
MODULO	CONSTRUÇÃO	JANE LUCIA MARRETTO DE MOURA SUAREZ	RUA WALDIR DE BRITOS, 00240 Casa 07/Lote 10/Q.32/Lotm.Nova Suissa-NOVA SUICA	ANDRÉ DE MOURA SUAREZ
MODULO	LEGALIZAÇÃO	ALEXANDRE PEREIRA	RUA ANTONIO LUIZ BRAGA 00325, BRAUNES	JOSE AUGUSTO BEZERRA DE MORAES
MODULO	CONSTRUÇÃO	SPE NOF VILA AMELIA AREA B		Vinicius Faria
MODULO	SITUAÇÃO	EMPREENHIMENTO IMOBILIARIO LTDA		EDUARDO DE VRIES
MODULO	LEGALIZAÇÃO	BERNA PART E EMPIR IMOB LTDA	ESTRADA DO CORREGO FUNDO	JOÃO CESAR NASCIMENTO SILVA
MODULO	LEGALIZAÇÃO	MARIA INES PAES FERREIRA	EST. SERRAMAR/EM SANTA LUZIA/LUMIAR.	
MODULO	CONSTRUÇÃO	MARINA BENVENUTI DE MACEDO	Rua RUBENS JOSE DARCY, 00010 AP.04-GL.7-F CONEGO	Glória Bugallo Ferreira
MODULO	CONSTRUÇÃO	PEDRO PAULO SILVA DA ROCHA	AVENIDA JOVINIANO JOSE SANGLARD 634 LOTE 05, JARDIM GUARACY - VARGINHA	Letícia Storch Rocha
MODULO	LEGALIZAÇÃO	CELIA MARIA DA SILVA LUCAS	RUA ARNALDO BITTENCOURT, Nº 54, CENTRO	DAVID KENNEDY M. LEAL
MODULO	LEGALIZAÇÃO	CARLOS ANDRE DA SILVA HERMANN	EST FRIBURGO LUMIAR, 426 MURY	MONICA SILVA
MODULO	LEGALIZAÇÃO	RUTH FIGUEIRA HERDY	R LENIR LOPES VEIGA,121-LT C1.LOT JARDIM FOR DA MONTANHA	MONICA SILVA
MODULO	CONSTRUÇÃO-UNI	ALEXANDRE DOS SANTOS MAFORT DE FREITAS	R DO VALAIS, 00207 LOTE 94, BAIRRO SUICO	MATHEUS SILVA MENDONÇA
MODULO	CONSTRUÇÃO	LUCILLA CABRAL DA SILVA MONTERO	RUA GERTRUDES STERN, 422. LOTM. PQ. RESID. MURY LOTE 18-B	WALBUR ROZALES
MODULO	LEGALIZAÇÃO	VALERIA ARMOND PIETROBON	RUA NORIVAL DOS SANTOS CALIXTO, CAMPO DO COELHO, 178, LOTE 32 QD. 20 NOVA FRIBURGO	DOUGLAS SARDOU
MODULO	CONSTRUÇÃO	JOSE JOSE FREZ SILVA	RUA DOS EUCALIPTOS, Nº 190, LOTE 58, SÃO PEDRO DA SERRA	Gulherme Baesso Jardim
MODULO	CONSTRUÇÃO	ESPOLIO DE HAMILTON JOSE GOUVEA	VILA LUMIAR,36508. BOA ESPERANÇA	VICENTE SARNO CEREJA
MODULO	LEGALIZAÇÃO	IGREJA EVANGELICA PETENCOSTAL BRASIL PICRISTO	R MANOEL LOURENÇO SOBRINHO, 123. OLARIA	RICARDO C VERLY
MODULO	LEGALIZAÇÃO	JOUSE DOS SANTOS	R CARLOS FREDERICO RIBEIRO,232-LT 1/QD 5-LTM GJ ST TEREZINHA	JOELSON JOSE DE ALMEIDA MARTINS
MODULO	LEGALIZAÇÃO	DOUGLAS RESENDE TEIXEIRA DA SILVA	R RUBENS JOSE DARCY,10- AP.36/GL.7-PH2 GONEGO	ENOQUE CARDOSO PINHEIRO
MODULO	CONSTRUÇÃO-UNI	PAMELA QUEIROZ WERMELINGER	Rua Luiz José Fracaccio, nº114, cônego	Paulo Duarte Manguiera
MODULO	CONSTRUÇÃO-UNI	SANDRAMAR PEREIRA	R VER ARISTÃO JACCOUD,2758-LT 05/Área A-06.CÔNEGO	Edilane de Oliveira Rohem
MODULO	CONSTRUÇÃO-UNI	ANDERSON PIMENTEL MELLO	R RAUL QUARESMA DE MOURA,51-LT11-QD A VALE DOS PINHEIROS	DAYVID TARDIN COUTINHO
MODULO	LEGALIZAÇÃO	ROBERTO DE GOVEA VIANNA	R EUDO XIA CORDEIRO DUARTE,96-LT 7. LAGUINHA	ROBERTO DE GOVEA VIANNA
MODULO	LEGALIZAÇÃO	CLAUDIA CRISTINA BAZILIO DE SOUZA	R DR GUILHERME EDELBERTO HERMSDORFF,287-LT10. AMPARO	EDUARDO DE VRIES
MODULO	CONSTRUÇÃO-UNI	RAFAEL PARGA NINA	ALAM MARQUES DE AGUIAR,395,LT 08-PQ SÃO CLEMENTE	LUIZ GOMES DA SILVA LULA
MODULO	CONSTRUÇÃO-UNI	MARCIO MANOEL MACHADO	R ALEXANDRE FRANCISCO MORAES,1133-LT 08/Q. XIV-B. Lotm.Jd. Guaracy	JOÃO B. THURLER NETO
MODULO	FÍSICO	VANDERLEA BERTOT LEAL	R PROFESSOR LARA VILELA,297-LT 346-A LOTM. PQ IMPERIAL	ENOQUE CARDOSO PINHEIRO
MODULO	LEGALIZAÇÃO	JOSE CARLOS LOPES DAHER	RUA VISCONDE DE ITABORAÍ, Nº244 - BRAUNES	HELIO ROBERTO DE ALMEIDA SCHUMACKER
MODULO	LEGALIZAÇÃO	WHAGNER PEREIRA SANTANA	R JARDIM DAS ROSAS,93-LT 07 LOTM ROSA MISTICA,JD CALIFORNIA	ENOQUE CARDOSO PINHEIRO
MODULO	LEGALIZAÇÃO	JOSE CARLOS LOPES DAHER	AV CONS. JULIUS ARP, 386-LT 7.	HELIO ROBERTO DE ALMEIDA SCHUMACKER
MODULO	LEGALIZAÇÃO	NATHAN ALVES FERNANDES	RUA LUTERCACH, Nº 70, LOTE 35-B - CATARCIONE	DAVID KENNEDY MARQUES LEAL
MODULO	DIGITAL	ALEXANDRE BELLO QUINTELLA	LOTE 3, DA RUA OSCAR SCHUTZ, VARGINHA	ALEXANDRE BELLO QUINTELLA
MODULO	CONSTRUÇÃO-UNI	WALDIRLEI DE FREITAS MUXINELI JUNIOR	R BERNARDO SALIM RIBEIRO,380-LT 27/QD D.COND. CANTON VERT. CÔNEGO	ALEXANDRE BELLO QUINTELLA
MODULO	CONSTRUÇÃO	MARINILTO JOAO SILVA OUYERNEY	R EVANGELISTA MANOEL DA SILVA,LT 4,Q.A LOTM S. JORGE.C. PAULINO	MARCOS GOMES DE SOUZA
MODULO	LEGALIZAÇÃO	CONFECÇÕES E COMERCIO TATI LTDA-ME	R URBANO ANTONIO BACHINI, 32.CÔRREGO D'ANTAS	CLAUBER DOMINGUES DOS SANTOS JUNIOR
MODULO	CONSTRUÇÃO	OITO MAIS EMPREEND. IMOB. LTDA	RUA JACIRA DOS SANTOS BORGES lote B2 RIOGRANDINA	JOÃO B. THURLER NETO
MODULO	LEGALIZAÇÃO	MANOELINA KLEM DE BOSSAM	RUA FRANCISCO LUIZ FERNANDES, 559, LOTE 15 - LAGOA SECA, CONS. PAULINO	ENOQUE CARDOSO PINHEIRO
MODULO	CONSTRUÇÃO-UNI	CATARINE VENAS RODRIGUES	R ARACY DA SILVA CARVALHO,64-LT 08 COND. VILA GANDHI.CASCATINHA	CLAUBER DOMINGUES DOS SANTOS JUNIOR
MODULO	LEGALIZAÇÃO	MARCELO MARTINS KLEIN	R LAYRS FOLLY TURQUE,210-Área B-5. AMPARO	EDUARDO DE VRIES
MODULO	CONSTRUÇÃO-UNI	MARIA HELENA BARBOZA CORREA	R COLINA SUAVE, 90-LOTM JOVENIR BOY- LT 01-QD C-SÃO PEDRO DA SERRA	TARCIZO FREZ MAGALHÃES
MODULO	CONSTRUÇÃO-UNI	JOSE ABEL MAGLIANO	R FRANCISCO MASTRANGELO, 295 LT 28/GB A CANTO DO RIACHO. CONSELHEIRO PAULINO	RENAN CARRIELLO GOMES
MODULO	CONSTRUÇÃO	ADRIANO NAVAZIO ROCHA	RUA 10 DE OUTUBRO Nº 248 - ÁREA A-6 EM AMPARO	JOELSON JOSE DE ALMEIDA MARTINS



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**



MODULO	LEGALIZAÇÃO	IVAR UBIRAJARA LEMOS BRAVO	AVENIDA DOS FERROVIARIOS N. 01819 - LOTE 02. DUAS PEDRAS - CEP 28633-010 , NOVA FRIBURGO - RJ	JORGE MAURICIO VASCONCELOS GRIPP
MODULO DIGITAL	CONSTRUÇÃO	MARIA ILDACI OUVENEY BOY	Rua RODRIGUES ALVES, 00157 - SAO PEDRO DA SERRA - Nova Friburgo - RJ	TARCISIO FREZ MAGALHAES
MODULO	CONSTRUÇÃO	MARCELO DE MELO BARROSO	RUA 5 DE MAIO, 156-LT 31/Q. C. HEBERLANDIA. AMPARO	ALAN CORREA SANTANA E BUGALLO ARQUITETURA LTDA
MODULO	CONSTRUÇÃO	FENIX ADMINISTRADORA DE BENS LTDA	RUA EQUADOR, N° 60, LOTE 37, COND. "PQ DA PEDRA", VALE DOS PINHEIROS	Alexandre B. Quintela
MODULO	CONSTRUÇÃO	Carla da Costa Rodrigues	R. FELICJO VASSALO,172-LT 05/QD F. COND CONEGO GREEN GARDEN. CÔNEGO.	HELIO ROBERTO DE ALMEIDA SCHUMACHER
MODULO	LEGALIZAÇÃO	ESPOLIO DE GERTRUDA RUSS	RUA PARANÁ, 176-LT 22/Q. D.LOTEAMENTO BELA VISTA.	TARCISIO FREZ MAGALHAES
MODULO	CERTIDÃO INF	SELMA EDITH BARDASSON PEREIRA	RUA DAS PALMAS 377, SÃO PEDRO DA SERRA	DOUGLAS DA SILVA SARDOU
MODULO	CONSTRUÇÃO	MARCIO ROGERIO DA COSTA	R VEREADOR ARISTAO JACCOUD,2648-AREA A-6/LT 14. CONEGO	ENOQUE PINHEIRO
MODULO	CONSTRUÇÃO-UNI	VLADIMIR CARVALHO FLORES	RUA EDUARDO SALUSSE, N° 20, CENTRO.	GUILHERME DE BRITO SARTORE DE SOUZA
MODULO	LEGALIZAÇÃO	JOSE LUIZ ABICALIL	R SAQUAREMA, 98-LT 03/QD B. CAMPO DO COELHO	Clauber Domingues dos Santos Junior
MODULO	CONSTRUÇÃO	CHRISLEY FERNANDES DE BRITO	Rua DEQUADA THURLER, 00085 LOTE 5-A/Q.B/GALPÃO CONEGO CEP 28621-170	Marcelo V. Faria
MODULO	CONSTRUÇÃO	A S FERNANDES COMERCIO E REPRESENTACOES LTDA-ME	AV. GOVERNADOR ROBERTO SILVEIRA, Nº1560 - ÁREA 3B - CONSELHEIRO PAULINO	HELIO ROBERTO DE ALMEIDA SCHUMACHER
MODULO	LEGALIZAÇÃO	MITROPLAST ADMINISTRADORA DE IMOVEIS PROPIRIOS LTDA	R ROSA DA VARZEA, 06-A-2. VARGEM GRANDE. CONEGO	ENOQUE CARDOSO
MODULO	LEGALIZAÇÃO	RM DE FRIBURGO EMPREENDIMENTOS LTDA	R DR. JOSE GALIANO DAS NEVES, 250-LT 34 BAIRRO SUISSO	DAVID KENNEDY MARQUES
MODULO	LEGALIZAÇÃO	RODRIGO FREITAS NIGRI DE OLIVEIRA	RUA CATUABA, N° 72, LOTE 59 - NOSSO LARSANTO", CONSELHEIRO PAULINO	SANDRA DWORAK FOLLY HUBACK
MODULO	LEGALIZAÇÃO	MARCELO MONTELE RIBEIRO	RUA VILLAREPOS, 136 LOTE 77 E 78 BRAUNES	DAVID KENNEDY MARQUES LEAL
MODULO	LEGALIZAÇÃO	GUSTAVO SANCHO MEDEIROS	R CAMPOS SALES, 197 LOTE 88 - PERISSE Nova Friburgo - RJ	RENAN CARRIELLO GOMES
MODULO	LEGALIZAÇÃO	JULIO JOSE DE PAULO	RUA AMORIM IRMÃOS 133- LOTE 7-A - RUY SANGIARD	Edilane de Oliveira Rohem
MODULO	LEGALIZAÇÃO	ANDRE ALEXANDRE PRESTES MATOS	RUA RUBENS JOSÉ DARCY, N10, CÔNEGO	JOÃO CARLOS LEMOS
MODULO	CONSTRUÇÃO-UNI	VANESSA RIBEIRO HENRIQUES	ESTRADA BELA VISTA, JARDIM GUARACIA, nº 471 - LOTE 6	MARCELO V. FARIA
MODULO	CONSTRUÇÃO	JHONATAN SILVA BELIENE PEREIRA	AV. ANTONIO MÁRIO DE AZEVEDO, Nº 21279,ÁREA 01, "FAZENDA CONQUISTA", CONQUISTA - 3	DIAS HENRIQUE BAPTISTA MALLON
MODULO	LEGALIZAÇÃO	ANDREA THULER PIMENTEL	R. José Darcy, 10-LT AP-04/G. 07. COND. FRIBOURG PARK CÔNEGO	ENOQUE CARDOSO
MODULO	CONSTRUÇÃO	RODRIGO MARIANI DE REZENDE	RUA AUGUSTO SEVERO, Nº106, LOTE 02-A	ENOQUE CARDOSO
MODULO	LEGALIZAÇÃO	IGREJA EVANGELICA MARANATA	Rua Júlio Ambrósio Palmerin	ENOQUE CARDOSO
MODULO	LEGALIZAÇÃO	DIANA KAROLINE KLEIN SILVA RODRIGUES	TRAVESSA DO VIADUTO N° 165 - LOTE 3B, MURY, NOVA FRIBURGO - RJ.	ENOQUE CARDOSO
MODULO	CONSTRUÇÃO	EDERSON VIDAL	R. ALMIRANTE ALEXANDRINO E ALENCAR,606-LT 36/GB. 3. LOTM REMANSO	ROGERIO KATO
MODULO	CONSTRUÇÃO-UNI	SILVANA NATALINA THURLER	R BERNARDO SALIM RIBEIRO,380-LT 24-COND. CANTON VERT CONEGO	Alyrio Rossi Paes de Souza
MODULO	CONSTRUÇÃO	JOÃO JUNIOR BERBET MOREIRA DA FONSECA	RUA Avelino Frotte nº 779, lote 63, Condomínio Vila, Cascatinha	ALICE LIMA MIRANDA MARTINS
MODULO	CONSTRUÇÃO	MARCELO ALBUQUERQUE BRAUNE	Vila MURY, 6223-EST.BRUNO WEIMANN. MURY	PAULO ROBERTO DUARTE MANGUEIRA JUNIOR
MODULO	LEGALIZAÇÃO	CARLOS ROBERTO SALGUEIRO DIAS	A AVENIDA GOVERNADOR GEREMIAS DE MATTOS FONTES, Nº 45	JOELSON JOSE DE ALMEIDA MARTINS
MODULO	CONSTRUÇÃO	MARIA HELENA RODRIGUES DE SOUZA	RUA ERNESTO DE SOUZA CARDINOT ÁREA 10, CARDINOT	Marcelo Amorim Monteiro
MODULO	CONSTRUÇÃO	CLEMILDA DE FATIMA CARDINOT DE CARVALHO	Alameda Marques de Aguiar, n 527, LOTE 3, Parque São Clemente	ENOQUE CARDOSO PINHEIRO
MODULO	CONSTRUÇÃO	Eduardo Andrade Costa	R. PROFESSOR LARA VILELA,297-LT 346-A.LOTM. PQ IMPERIAL	José Augusto B. de Moraes
MODULO	CONSTRUÇÃO	VANDERLEA BERÇOT LEAL	R. JOSÉ LINCOLN DE CARVALHO, 80 - LT 4 - QD 14 - CAMPO DO COELHO	Jeffé Corrêa da Silva
MODULO	LEGALIZAÇÃO	JOZIANE GRIPP PACHECO GUEDES	Rua Doutor José Galiano das Neves LOTE 35. BAIRRO SUISSO	ALAN CORREA SANTANA
MODULO	CONSTRUÇÃO-UNI	PEDRO HENRIQUE MOLINA VIEIRA	R Antônio Joaquim de Macedo Soares,212-LT 16/QD A.Vale do sol Duas Pedras	RICARDO VERLY
MODULO	CONSTRUÇÃO	ALAN CORREA SANTANA	RUA JOECYO JOSE DA SILVA, Nº 35, CASCATINHA	João Carlos Lemos
MODULO	CONSTRUÇÃO	JAIR ARAUJO CUNHA	R Novo Oriente, 50-LT 6. Santo André. CONSELHEIRO PAULINO	THALLIA ROSA MARCHETE
MODULO	CONSTRUÇÃO	PAULO SERGIO DE SOUZA	Rua São Roque, 205 OLARIA	ALAN CORREA SANTANA
MODULO	CONSTRUÇÃO	GERSON MOREIRA	R CLELIA LEITICIA EULALIA, 397-LT 25-GL 3. BRAUNES.	JOELSON MARTINS
MODULO	CONSTRUÇÃO	ALAN CORREA SANTANA	RUA SANTO ANTONIO,128- LTS 58/59-Lotm. B.Cascatinha. CASCATINHA	EDUARDO DE VRIES
MODULO	CONSTRUÇÃO	CARLOS HENRIQUE ANJUDA PINHEIRO	RUA ALPINA, 53, LOTE 22-A, CONEGO	MARCOS ANTONIO BARROS DA SILVA
MODULO	LEGALIZAÇÃO	MAX PACHECO SCHUAB	RUA OCTAVIO CORREA, 120, LOTE 165, QD.K LOTEAMENTO- CAMPO DO COELHO	EDSON DE ANCHIETA CARVALHO JUNIOR
MODULO	CONSTRUÇÃO-UNI	ANTONIEL CANEDO PASCOAL	ESTRADA SANTANA, 344, LT 10, QD 8.CAMPO DO COELHO	HELIO ROBERTO DE ALMEIDA SCHUMACHER
MODULO	CONSTRUÇÃO	ROBERTO MARCOS DE LIMA	R PROF. IZAIAS SCARIN MARRETO, 170-LT 2. SÃO GERALDO	RENAN CARRIELLO GOMES
MODULO	LEGALIZAÇÃO	MARIA EVA MARTINS	RUA CEARA, 34, LOTE 13, QUADRA F - BELA VISTA - OLARIA	David Kennedy Marques Leal
MODULO	LEGALIZAÇÃO	MONNARAH GOVEA DO NASCIMENTO	R ANDRES NOBELL SOLER, 312-LT 08/GL 03. CATARCIONE	RAPHAEL DUQUE ESTRADA AZEVEDO
MODULO	CONSTRUÇÃO-UNI	CARLA DAYANE HERCULANO DA SILVA GONCALO	RUA OSCAR SHULTZ N° 484 E 476, LOTE 01-A - LOTEAMENTO PARQUE TURISTICO LUCERNE, VARGINHA	HELIO ROBERTO DE A. SCHUMACHER
MODULO	CONSTRUÇÃO	MAURICIO PEREIRA VELOSO FOLLY	RUA VICENTE DE MORAES, 48-LT 4, CHÁCARA BRAUNE	ENOQUE CARDOSO
MODULO	LEGALIZAÇÃO	MIRKO LEANDRO BALLA CALVO	R ANDREA SALARINE CECCON, 76-LT 19/QD. A. GRANJA MIMOSA - PRADO	WALLACE CRISTIANO BORHER DOS SANTOS
MODULO	LEGALIZAÇÃO	JUCELINO SANA GONCALVES	RUA DELCINA MONTEIRO, N° 48 - LOTE 23, DO LOTEAMENTO RIVO TORTO EM CONSELHEIRO PAULINO	LUIZ GOMES DA SILVA LULA
MODULO	LEGALIZAÇÃO	ROSAURA DE ALMEIDA CABRAL	RUA VILLE DE FRIBOURG, Nº121, LOTE 12, JARDIM BELVEDERE	WALDIR ROZALES
MODULO	CONSTRUÇÃO	BRUNO LEONARDO RODRIGUES ESTEVES	ESTRADA RJ-130, TRÊS CACHOEIRAS, ÁREA 3 - CONQUISTA	JOAQUIM ALMEIDA
MODULO	CONSTRUÇÃO	CRIVEL EMPREENDIMENTOS LTDA	Rua Antônio Mário Azevedo, 5000 Lote 29-B-2-B, Córrego D'Antas	RODOLFO DORNELAS
MODULO	LEGALIZAÇÃO	WILSON ELIAS SADA	Rua Valentim Canteiro, 27 RIOGRANDINA	JEFFTE CORREA DA SILVA
MODULO	CONSTRUÇÃO	XAVIER ENERGIA SA	Rua Jarde Hottz, 230 - LOTE 14 - QUADRA I - Parque São Clemente	LUANA SOARES PIMENTA
MODULO	CONSTRUÇÃO	SERAPHIM EMPREENDIMENTOS LTDA	Rua General Osório, 384 - CENTRO	ENOQUE CARDOSO
MODULO	LEGALIZAÇÃO	ELIETE FERREIRA FEIJE	RUA HENRIQUE EDUARDO AMARAL, 14 SÍTIO SÃO LUIZ	ALEX MONTES CLARO PEREIRA
MODULO	CONSTRUÇÃO-UNI	WANDERSON PINHEIRO JARDIM	Rua Maria Francilina Barroso	AROLD TAVARES MARTINS
MODULO	LEGALIZAÇÃO	ERLO BRAUN	R. IMPERATRIZ, 62-LT 68. Lotm. PQ. RESID VERDES MARES. PONTE DA SAUDE	RENE SANTOS DA SILVA AGRICOLA
MODULO	CONSTRUÇÃO-UNI	JOHN GREGORY YOLEN	Rua Emília Francilina Barroso, 826 Cônego	EDUARDO CEZAR DA VRIES
MODULO	LEGALIZAÇÃO	ACIOLE LEITE PORTUGAL	RUA KNUPP 124, LOTE 299 - PARQUE MARIA TERESA - CONSELHEIRO PAULINO	Henrique Eterio Henriques
MODULO	LEGALIZAÇÃO	CELSE PACHECO	Rua Paraba,196, BELA VISTA - OLARIA	ENOQUE CARDOSO
MODULO	CONSTRUÇÃO	ALBA INGRID CHAGAS MORAES	R VEREADOR AMADEU VILLA, 58-LT 5 QUADRA 4 - SOLARES	DIAS HENRIQUE BAPTISTA MALLON
MODULO	LEGALIZAÇÃO	MARINEIA OLIVEIRA VIEIRA PEIXOTO	R BALMANT, 09-LT 01/QD. 02. LOTM. SOLARES II. SÃO GERALDO	Clauber Domingues dos Santos Junior
MODULO	CONSTRUÇÃO	CALEDONIA CONSTRUTORA LTDA	Vila ALTO 50 Nº09856, MURY - MURY - Nova Friburgo	THAIANA GRANDINI CARVALHAES
MODULO	LEGALIZAÇÃO	José Torres Ribeiro	Rua Laudelina Mury Alves da Costa,142-Loteamento Nova Opção- 53-A - AMPARO	Joaquim Rodrigues de Almeida
MODULO	LEGALIZAÇÃO	THAIANA GRANDINI CARVALHAES	Rua Elisa Ventura, 71, CORDOEIRA	Guilherme de Brito Sartore
MODULO	LEGALIZAÇÃO	LUIZ CARLOS BERÇOT	Rua Saquarema, 98 CAMPO DO COELHO	JOELSON MARTINS
MODULO	SITUAÇÃO	CHRISLEY FERNANDES DE BRITO	Rua Carolina Pacheco do Almo Moura, 36 LOTE 29, CONSELHEIRO PAULINO	HELIO ROBERTO DE ALMEIDA SCHUMACHER
MODULO	CONSTRUÇÃO-UNI	MARCIA DE OLIVEIRA SOUZA DA COSTA	Rua José Thurler da Silva,375, Área 1-A4 - CÔNEGO	
MODULO	LEGALIZAÇÃO	JOAO BATISTA GRIPP FILHO E S/M		



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

SECRETARIA DO
AMBIENTE E
DESENVOLVIMENTO
URBANO SUSTENTÁVEL



MODULO	LEGALIZAÇÃO	NELIA MARIA ROCHA MATTOS E SIM	Rua Romana Villae Boas Schuenck, 31 NOVA SUIÇA	JOAO CESAR NASCIMENTO SILVA
MODULO	LEGALIZAÇÃO	ANGELICA MONTEIRO DE OLIVEIRA	Rua Eugênio Gripp, 1372 - BRAUNES	Joelson Jose de Almeida Martins
MODULO	LEGALIZAÇÃO	LUIZ CARLOS BERÇOT	Rua Antônio Joaquim Gonçalves, 431 - Lote 57, Lotm. Sta Bernadete - SÃO GERALDO	JOAQUIM RODRIGUES ALMEIDA
MODULO	LEGALIZAÇÃO	THAIANA GRANDINI CARVALHAES	Rua Laudelina Mury Alves da Costa, 142/53A - Lotm Nova Opção AMPARO	THAIANA GRANDINI CARVALHAES
MODULO	CONSTRUÇÃO	XAVIER ENERGIA SA	Rua Valentim Cantelmo, 27 RIOGRANDINA	RODOLFO DORNELAS

VI - Sobre os impactos econômicos e sociais no setor

22. Qual o número médio mensal de processos protocolados por construtoras, empreiteiros e profissionais da construção civil versus capacidade operacional atual?

Considerando o período indicado no item 21 deste RI, a média de processos que têm por objeto requerimentos relacionados exclusivamente ao setor construtivo é de 36 (trinta e seis) processos por mês, totalizando 325 (trezentos e vinte cinco) neste período. Destaca-se que não foram contabilizados processos referentes aos outros setores, como Licenciamento Ambiental, Setor de Fiscalização, Certidão Informativa, dentre outros.

A Subsecretaria de Análise Técnica, responsável pela análise dos processos construtivos, possui em seu quadro 08 (oito) técnicos, engenheiros e arquitetos, atendendo tanto a demanda atual, quanto a finalização de processos anteriormente protocolados.

23. Foi realizado estudo de impacto econômico dos prejuízos causados pela morosidade ao setor da construção civil municipal?

Conforme já exposto, a respeitada instituição FIRJAN, através de diagnósticos realizados, por meio da cooperação firmada, têm constatado que o tempo de tramitação dos processos junto a SEADUS tem reduzido significativamente.

O desempenho da SEADUS tem sido tão notório, que a Secretaria foi convidada a apresentar sua experiência no evento Rio Construção Summit, importante evento promovido pela indústria da construção brasileira, nos anos de 2023 e 2025, junto com outras cidades que participam também do projeto.

Desta forma, com a devida vênia desconhece-se qualquer estudo técnico que demonstre, de forma inequívoca, que haja suposta morosidade e que esta tenha causa nas análises e procedimentos realizados pela Administração Pública, não há que se falar em qualquer impacto econômico e/ou prejuízo.

Pelo contrário, a SEADUS vem buscando continuamente melhorias para reduzir os prazos e melhorar os fluxos de análise e aprovação em verdadeiro benefício à coletividade e ao setor da construção civil.

24. Quantas obras foram iniciadas irregularmente por construtoras e empreiteiros devido à falta de aprovação tempestiva?

Conforme já exposto, qualquer projeto de obra/construção para ser executada requer o prévio licenciamento, sob pena de configurar uma infração urbanística e/ou ambiental passível de punição.



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

SECRETARIA DO
AMBIENTE E
DESENVOLVIMENTO
URBANO SUSTENTÁVEL



Neste sentido, conforme já demonstrado e diagnosticado através do Programa Licença 4.0, é que os projetos que atendem adequadamente aos parâmetros urbanísticos e ambientais, bem como as normas técnicas aplicáveis, em que as exigências sejam brevemente cumpridas, conseguem alcançar uma análise e aprovação célere.

Assim, com a devida vênia, a alegação de que obras teriam sido iniciadas sem a prévia aprovação de projeto e expedição das licenças cabíveis, configura infração urbanística passível de apuração e sanção, sendo descabida a alegação de que tal circunstância teria ocorrido em razão dos procedimentos e fluxos adotados pela Administração Pública.

Desta forma, as obras iniciadas irregularmente se deram à revelia do Município e em contrariedade às normas vigentes por opção e risco daqueles que não deram entrada no processo de aprovação ou não aguardaram a devida aprovação, circunstância que, de maneira alguma pode ser atribuída ou justificada na atuação e trâmites da Administração Pública.

Ainda, conforme ementa extraída do julgado (AgInt no AREsp n. 1.926.267/ES, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 8/8/2022, DJe de 5/9/2022.), não há o que se falar em “licença tácita” para início de intervenção urbanística ou ambiental.

*“PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. DIREITO URBANÍSTICO. ESTADO DEMOCRÁTICO E ECOSSOCIAL DE DIREITO. LICENCIAMENTO AMBIENTAL E URBANÍSTICO. DIREITO DE CONSTRUIR. INÍCIO DE OBRA SEM LICENÇA. EMBARGO DE OBRA. **INEXISTÊNCIA. NO DIREITO AMBIENTAL E NO DIREITO URBANÍSTICO, DE LICENÇA OU AUTORIZAÇÃO TÁCITA.** AUTO DE INFRAÇÃO LAVRADO ATENDENDO ÀS DETERMINAÇÕES LEGAIS E REGULAMENTARES. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 282/STF. ANÁLISE DE LEGISLAÇÃO LOCAL. SÚMULAS 280/STF E 7/STJ.”*

25. Existe estimativa de valores não arrecadados pelo município devido aos atrasos que afetam todo o setor da construção civil?

Conforme esclarecido anteriormente, o tempo de tramitação de processos é variável em função de diversos fatores. Fato é, que independente do tempo de tramitação, a arrecadação ocorrerá no final do processo, podendo ocorrer, inclusive mediante lançamentos de ofício em caso de processos abandonados em que se tenha apurado os fatos geradores.

Esclarece-se, que muitos processos não são aprovados em função do não cumprimento de exigências legais ou, até mesmo, abandono pela parte interessada.

De igual modo, o que se tem conhecimento é que diante das melhorias implementadas e redução dos prazos de tramitação e aprovação de projetos que estejam em acordo com os parâmetros urbanísticos e ambientais, e normas técnicas aplicadas, houve uma melhora na arrecadação.

Cumpr neste tópico mencionar, que além da Secretaria de Fazenda, responsável pela arrecadação municipal, a Secretaria do Ambiente e Desenvolvimento Urbano Sustentável, em decorrência da sua atribuição licenciadora, é uma das que mais arrecada,



**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



sendo certo que os lançamentos tributários decorrentes dos trabalhos desenvolvidos pela SEADUS ocorrem pela efetiva atuação da Secretaria nas análises e emissões de licenças urbanísticas e ambientais.

VII - Acerca de eventual responsabilização e medidas corretivas

26. Foi instaurado procedimento disciplinar para apurar as irregularidades relatadas pelos profissionais da construção civil?

Com a devida vênia o questionamento é genérico, o que dificulta a prestação de informações, uma vez que Procedimento disciplinar está relacionado a conduta comissiva ou omissiva de algum servidor.

Em complemento, não se tem conhecimento de qualquer conduta comissiva ou omissiva praticada por servidor desta Secretaria que tenha desencadeado na abertura de Processo Administrativo Disciplinar. Não há qualquer formalização dos profissionais da construção sobre eventuais irregularidades citadas.

Quaisquer denúncias dirigidas à SEADUS são prontamente apuradas, contudo, enfatiza-se que para que haja a apuração, faz-se necessário que a denúncia contenha o mínimo de indício de que eventual irregularidade/ilicitude tenha sido praticada.

Importante mencionar que, atualmente no que pese a legítima possibilidade de formalização de denúncias de forma anônima, fato é que a própria jurisprudência limita, por exemplo, a abertura de processo administrativo disciplinar, apenas com base nessa modalidade de denúncia, sendo imprescindível a realização de prévia investigação ou sindicância, vejamos:

*Súmula 611 do STJ: “**Desde que devidamente motivada e com amparo em investigação ou sindicância, é permitida a instauração de processo administrativo disciplinar com base em denúncia anônima**, em face do poder-dever de autotutela imposto à administração.”. (g.n)*

Neste sentido, o Art. 27 da Lei Federal nº 13.869, de 5 de setembro de 2019, que Dispõe sobre os crimes de abuso de autoridade, assim prevê:

*Art. 27. **Requisitar instauração ou instaurar procedimento investigatório de infração penal ou administrativa, em desfavor de alguém, à falta de qualquer indício da prática de crime, de ilícito funcional ou de infração administrativa:** (Vide ADIN 6234) (Vide ADIN 6240)
Pena - detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, e multa. (g.n)*

Nesta mesma linha, o trecho a seguir, extraído do Manual de Processo Administrativo Disciplinar da Controladoria Geral da União⁴, dispõe:

*“(…) **Não se pode, todavia, confundir obrigatoriedade de apuração imediata com apuração precipitada**. É verídico que, em boa parte das vezes, a notícia da prática de determinada irregularidade não se apresenta revestida de exposição detalhada do fato supostamente ilegal, bem ainda da indicação dos possíveis autores. Nesse caso, deve a autoridade promover, de pronto, uma investigação prévia do fato, por meio da qual se buscará maiores*

⁴ https://repositorio.cgu.gov.br/bitstream/1/68219/10/Manual_PAD%20_2022%20%281%29.pdf



**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



elementos. Como já asseverado, a notícia de irregularidade deverá estar revestida de plausibilidade, ou seja, conter o mínimo de elementos indicadores da ocorrência concreta de um ilícito (materialidade) e se possível os indícios de autoria, de modo que notícias vagas podem ensejar o arquivamento sumário da denúncia, eis que não se afigura razoável movimentar a máquina estatal, por demais dispendiosa, para apurar notícia abstrata e genérica, em cujo teor não se encontram requisitos mínimos de plausibilidade.” (g.n)

Desta forma, para que a autoridade competente possa proceder a abertura de PAD, faz-se necessário que eventual denúncia, ainda que anônima, contenha indícios e provas mínimas que possibilitem a apuração, sob pena de configuração de crime de abuso de autoridade.

Sabe-se que muitas vezes as denúncias, inclusive anônimas podem ter motivação pessoal, política, concorrencial, dentre outras, o que eventualmente pode, inclusive, configurar, a prática de crimes tipificados no Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940 - Código Penal, a exemplo:

Denúnciação caluniosa

Art. 339. *Dar causa à instauração de inquérito policial, de procedimento investigatório criminal, de processo judicial, de processo administrativo disciplinar, de inquérito civil ou de ação de improbidade administrativa contra alguém, imputando-lhe crime, infração ético-disciplinar ou ato ímprobo de que o sabe inocente: (Redação dada pela Lei nº 14.110, de 2020)*

Pena - reclusão, de dois a oito anos, e multa.

§ 1º - *A pena é aumentada de sexta parte, se o agente se serve de anonimato ou de nome suposto.*

§ 2º - *A pena é diminuída de metade, se a imputação é de prática de contravenção.*

Comunicação falsa de crime ou de contravenção

Art. 340 - *Provocar a ação de autoridade, comunicando-lhe a ocorrência de crime ou de contravenção que sabe não se ter verificado:*

Pena - detenção, de um a seis meses, ou multa.

Calúnia

Art. 138 - *Caluniar alguém, imputando-lhe falsamente fato definido como crime:*

Pena - detenção, de seis meses a dois anos, e multa.

§ 1º - *Na mesma pena incorre quem, sabendo falsa a imputação, a propala ou divulga.*

§ 2º - *É punível a calúnia contra os mortos.*

Desta forma, toda a apuração deve ser realizada de forma cautelosa, respeitosa e responsável.

27. Quais medidas concretas serão adotadas para regularizar o fluxo processual que beneficie todo o setor construtivo municipal?

A SEADUS possui fluxo processual devidamente estabelecido. Os ajustes pontuais realizados são decorrentes das percepções obtidas através da rotina administrativa e da execução do Programa Licença 4.0 em andamento.

Desta forma, não há “irregularidade” de fluxo, pelo contrário este tem se tornado cada vez mais aprimorado de modo a reduzir o tempo de análise e tramitação, o que beneficia toda a população, incluindo o setor construtivo.



**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 SEADUS está constantemente buscando aprimorar os processos com o objetivo de oferecer um atendimento de qualidade não apenas ao setor construtivo, mas também à comunidade de Nova Friburgo.

Ressalta-se que a implementação do meio eletrônico para tramitação dos processos administrativos, por si só, acarretou em melhorias significativas ao setor, como, por exemplo, a apresentação das pranchas em formato digital, o que antes, em relação aos processos físicos, demandava custos de impressão.

Da mesma forma, os relatórios técnicos que antes precisavam ser impressos e apresentados fisicamente, passaram a ser apresentados em formato digital.

Outra melhoria introduzida pelo Decreto n.º 3.181 de 25 de outubro de 2024 foi o período para prática dos atos processuais, que podem ocorrer 24 (vinte e quatro) horas por dia, não dependendo mais do horário de expediente das repartições públicas, vejamos:

Art. 8º. Os atos processuais em meio eletrônico consideram-se realizados no dia e na hora do recebimento pelo sistema informatizado de gestão de processo administrativo eletrônico do órgão ou da entidade, o qual deverá fornecer recibo eletrônico de protocolo que os identifique.

*§ 1º. Quando o ato processual tiver que ser praticado em determinado prazo, por meio do sistema eletrônico governamental, **serão considerados tempestivos os efetivados, salvo disposição em contrário, até as vinte e três horas e cinquenta e nove minutos do último dia do prazo, no horário oficial de Brasília.***

Outra importante medida adotada pelo Executivo foi a criação do programa de trabalho n.º 14004.0412200081.118, que estabelece a previsão orçamentária para possibilitar a contratação, via licitação do Georreferenciamento, medida de extrema importância para atualização das bases de dados e cartográficas, com informações que certamente possibilitarão uma análise mais célere e precisa.

28. Há cronograma específico para implementação de melhorias na Secretaria?

O Programa 4.0 está sendo executado, com a previsão de no próximo mês ser firmado novo termo de Acordo de Cooperação com a FIRJAN para continuidade dos trabalhos, o que vem sendo tratado nos autos do processo administrativo n.º 24690/2025.

Referido programa, possui um fluxo e cronograma de aplicação junto às Prefeituras aderentes, cuja cópia segue anexa.

Ressalta-se, que outras melhorias dependem da atualização legal, a exemplo do Código de Obras é que data de 1943 e da Lei do Uso do Solo que data de 1988, legislações estas que impactam diretamente nos elementos e parâmetros de análise relacionados aos projetos construtivos.

A proposta é que na revisão do Plano Diretor se estabeleça as metas e prazos para revisão dessas Leis.



**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



29. A Secretaria pretende implementar sistema de gestão da qualidade ou certificação ISO?

A implementação de qualquer sistema de gestão de qualidade, bem como controle interno e externo, deve se dar para toda a estrutura da Administração Pública Direta e Indireta. Neste sentido, a Lei Orgânica Municipal, assim dispõe em seus artigos 57, 64 e 65:

Art. 57. A administração pública direta e indireta dos Poderes do Município obedecerá aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, e também ao seguinte:

§ 3º A lei disciplinará as formas de participação do usuário na administração pública direta e indireta, regulando especialmente:

I - as reclamações relativas à prestação dos serviços públicos em geral, asseguradas a manutenção de serviços de atendimento ao usuário e a avaliação periódica, externa e interna, da qualidade dos serviços;

Art. 64. A lei estabelecerá adoção, normatização e aplicação de meio eletrônico na tramitação de processos administrativos, transmissão de peças processuais e comunicação de atos dos Poderes Municipais, observado o disposto no art. 60.

Parágrafo único. O processo administrativo eletrônico (PAe) deverá assegurar e ampliar:

- I - a eficiência do serviço público;*
- II - a legitimidade das peças processuais;*
- III - a agilidade na tramitação;*
- IV - o acesso à informação e a transparência;*
- V - a economicidade.*

Art. 65. A lei deverá estipular prazos limites para tramitação de processos físicos e eletrônicos, de origem interna e externa, nos respectivos setores da administração pública direta e indireta, observados suas especificidades e, quando aplicável, os prazos estabelecidos por esta Lei Orgânica e pela legislação federal que trata de acesso à informação.

A Secretaria vem adotando medidas e programas contínuos de capacitação e aprimoramento, conforme mencionado nas respostas anteriores, com o objetivo de estabelecer um sistema permanente de melhoria da gestão pública.

Essas ações buscam fortalecer a eficiência administrativa, padronizar procedimentos e elevar a qualidade dos serviços prestados à população, criando as bases necessárias para, futuramente, viabilizar, em assim entendendo, a implantação de um Sistema de Gestão da Qualidade e eventual certificação ISO, alinhada às diretrizes de modernização e transparência da administração pública.

Destaca-se que, por abordarem aspectos multissetoriais, tais certificações devem ser implementadas em todos os órgãos do Executivo Municipal.

VIII - Sobre o controle interno e prevenção.

30. Existe auditoria interna específica para monitorar a tramitação de processos?

Um dos procedimentos adotados durante a Rotina Administrativa é a verificação do quantitativo de processos por setores e do tempo de permanência em cada um deles.



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

SECRETARIA DO
AMBIENTE E
DESENVOLVIMENTO
URBANO SUSTENTÁVEL



As ações de controle interno e prevenção vêm sendo realizadas por meio do Programa Licença 4.0, que tem proporcionado assessoria técnica especializada e acompanhamento contínuo dos fluxos processuais no âmbito da SEADUS.

O programa tem contribuído para o mapeamento e padronização dos procedimentos internos, fortalecendo a transparência administrativa, a rastreabilidade dos processos e a identificação de possíveis fragilidades operacionais.

31. A Secretaria possui código de ética interno e programa de integridade?

A Lei Municipal n.º 4.667, de 22/02/2019, que: *“Institui o Código de Ética e Conduta dos Agentes Públicos no Âmbito da Administração Direta e Indireta do Poder Executivo Municipal, e dá Outras Providências.”* é aplicável a todos os Órgãos da Administração Pública.

Não bastasse, conforme já exposto, os processos tramitam por diversos setores e passa pela análise de diversos profissionais, possuindo o fluxo implantado, além de maior eficiência nas análises, o condão de justamente zelar pela impessoalidade e moralidade, de modo que as análises não se limitem a um único técnico.

Desta forma, a análise multidisciplinar envolve a atuação de diversos técnicos, que por sua vez participam do processo administrativo, até o seu desfecho.

Acrescente-se que, no âmbito municipal, foi editado o Decreto n.º 2495, de 07 de novembro de 2023, publicado no Diário Oficial do Município em 07/11/2023, que assim dispõe em seu Art. 2º:

Art. 2º. Ficam designados para responder pelas Secretarias Municipais, em decorrência de impedimento de seu titular, os subsecretários municipais sem ônus para o Município e sem prejuízo de seus vencimentos e demais vantagens.

Parágrafo único: Nas Secretarias Municipais onde existam 02 (dois) ou mais subsecretários ou cargos equivalentes em efetivo exercício, cada gestor editará portaria designando a ordem de substituição encadeada, sendo vedada a designação conjunta de agentes públicos.

Seguindo o disposto no referido Decreto, foi editada a Portaria n.º 01 de 27 de novembro de 2023, posteriormente substituída pela Portaria n.º 01 de 25 de fevereiro de 2025, prevendo a seguinte ordem de substituição:

Art. 1º – Fica designado(a) para responder pela Secretaria Municipal do Ambiente e Desenvolvimento Urbano Sustentável, em decorrência de impedimento de seu(u) titular, sem ônus para o Município e sem prejuízo de seus vencimentos e demais vantagens, revestindo-se também de competência para fins de ordenação das respectivas despesas, o(a) ocupante do cargo de subsecretário(a), na seguinte ordem prioritária:

I - O(a) Subsecretário(a) de Análise Técnica;

II - O(a) Subsecretário(a) de Licenciamento Ambiental;

III - O(a) Subsecretário(a) de Planejamento Urbano e Desenvolvimento Territorial.



**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



Logo, em casos de eventuais impedimentos previstos no referido Decreto, existe procedimento administrativo predeterminado a ser seguido pelos órgãos da administração pública municipal, sendo certo que, as análises processuais são realizadas por equipe multidisciplinar, envolvendo vários servidores e distintos setores.

32. Há registro e controle de reuniões entre servidores e empresas do ramo da construção civil?

Como já esclarecido, o contato entre servidores e requerentes/responsáveis técnicos, sejam eles vinculados ou não a uma empresa do ramo da construção civil, se dá, através de atendimentos diários quando solicitados, disponibilização de plantão técnico e do atendimento via WhatsApp da Secretaria, pelo número (22) 2525-9165 ou pelos telefones fixos dos setores, destinado ao esclarecimento de dúvidas, disponível em todos os dias úteis durante o horário integral do expediente.

33. Existe ouvidoria setorial para denúncias na área ambiental/urbanística?

Conforme já mencionado, para atendimento às denúncias ou reclamações, o Município possui Ouvidoria vinculada à Controladoria Geral do Município, conforme se depreende do Anexo I da Lei Complementar Municipal n.º 172/2025:

*CONTROLADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO - tem como atribuição planejar, regulamentar, executar, coordenar e monitorar, no âmbito do Sistema de Controle Interno da Administração Pública Municipal (SICOI), a implementação das funções e providências atinentes à auditoria governamental, **ouvidoria**, transparência, além da observância da devida fiscalização da execução orçamentária, em conformidade com os preceitos constitucionais e legais e assegurada a efetividade e a transparência nas atividades desenvolvidas; orientar e acompanhar a gestão governamental, de modo a subsidiar a tomada de decisões a partir da geração de informações, com vistas a garantir a melhoria contínua da qualidade dos gastos e dos investimentos públicos; realizar auditoria contábil, financeira, orçamentária, operacional e patrimonial nos órgãos da Administração Direta que apliquem recursos públicos, emitindo os respectivos relatórios e pareceres; demais atribuições que lhes sejam inerentes ou que venham a ser regulamentadas pelo Poder Executivo.*

- *Subcontroladoria de Procedimentos Administrativos;*
- **Subcontroladoria de Gestão e Ouvidoria;**

A Ouvidoria possui os seguintes canais de atendimento: Tel/WhatsApp - 22 2525-9244 e e-mail ouvidoria.novafriburgo@gmail.com.

IX - A respeito da participação social e transparência.

34. A Secretaria pretende criar comissão técnica consultiva com participação de representantes das organizações de classe e demais entidades representativas dos profissionais da construção civil?

Conforme já introduzido no item 20 da presente resposta, a participação da sociedade civil é fundamental para a construção e implementação dos instrumentos da política urbana, sendo essa participação, inclusive, incentivada por instrumentos legais, como a Lei Federal



**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



n.º 10.257/2001 - Estatuto da Cidade, que preveem a gestão democrática e a participação social nas decisões sobre o futuro urbano das cidades.

Os parâmetros relacionados à participação da sociedade civil, estão dispostos na Lei n.º 10.257/2001, que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, e estabelecidos no inciso I do artigo 43: "Para garantir a gestão democrática da cidade, deverão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos: I – órgãos colegiados de política urbana, nos níveis nacional, estadual e municipal";

Nesta linha, a participação de representantes das organizações de classe e demais entidades representativas dos profissionais da construção civil vem sendo amplamente observada, tanto nas Conferências Municipais das Cidades e do Meio Ambiente realizadas nos últimos anos, como nos processos de revisão do Plano Diretor Participativo de Nova Friburgo (LCM 24/2006), que está seguindo todas as determinações contidas no Estatuto da Cidade, com ampla participação de diversas entidades relacionadas ao setor da construção civil, incluindo ACIANF; CRECI; AEANF e SINDUSCON. De forma isonômica, também são ouvidos no processo, representantes de associações de moradores, Conselhos Municipais e Estaduais, atuantes no município, setores, secretarias, concessionárias de serviços públicos, Ordem dos Advogados do Brasil, Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro, dentre outras.

Registra-se também a participação da sociedade civil e setores relacionados ao desenvolvimento urbano da cidade, na construção dos planos municipais de Saneamento, de Mobilidade, Habitação e outros. Da mesma forma, as futuras revisões da legislação urbanística municipal, deverão garantir a participação dos referidos setores de interesse.

Destarte, importante destacar, que o Município protocolou na Câmara Municipal no presente ano, proposta de regulamentação do artigo n.º 174 da LCM n.º 024/2006 (Plano Diretor Participativo) que criou, mas não implementou, o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial-COMDUT. Inobstante tenha se criado o COMDUT pela referida Lei, até a presente data a sua composição não fora tratada e estabelecida por Lei Municipal própria.

Segundo a LCM n.º 024/2006, que define a política de desenvolvimento e gestão urbana e territorial do Município de Nova Friburgo, a composição do COMDUT deveria ser instituída nos seguintes moldes: "A composição do Conselho deverá ser instituída por Lei Municipal e contemplar a representação dos diversos segmentos da sociedade e representantes das Unidades Territoriais de Planejamento - UTP definidas nesta Lei."

Assim, considerando a necessidade de regulamentação do COMDUT, para o acompanhamento do planejamento e da execução da política de desenvolvimento urbano e territorial do Município, mediante o estabelecimento de sua composição paritária, o Art. 2º da Minuta proposta do Executivo, encaminhado à Câmara Municipal (PLC n.º 09/2025) em 19/03/2025, dispunha da seguinte redação:

"Art. 2º. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial - COMDUT, órgão permanente de caráter consultivo, de assessoramento, normativo e deliberativo, no que a



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

SECRETARIA DO
AMBIENTE E
DESENVOLVIMENTO
URBANO SUSTENTÁVEL



Lei dispuser, será integrado pelos representantes e suplentes do Poder Público e dos segmentos da sociedade civil abaixo relacionadas:

I - 09 (nove) representantes do Poder Executivo Municipal, que deverão ser indicados por ato do Chefe do Poder Executivo, sendo, preferencialmente, as abaixo listadas ou as que venham a lhes suceder:

- a) 01 (um) representante da Secretaria Municipal do Ambiente e Desenvolvimento Urbano Sustentável;
- b) 01 (um) representante da Secretaria Municipal Fazenda;
- c) 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Proteção e Defesa Civil;
- d) 01 (um) representante da Procuradoria Geral do Município;
- e) 01 (um) representante da Fundação Dom João VI;
- f) 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Mobilidade e Urbanismo;
- g) 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Obras;
- h) 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária;
- i) 01 (um) representante da Secretaria Municipal Turismo.

II - 01 (um) representante do Poder Legislativo Municipal que deverá ser indicado por ato do Presidente da Câmara de Vereadores.

III - 10 (dez) representantes da sociedade civil, distribuídos pelos seguintes segmentos:

- a) 01 (um) representante de entidade de classe;
- b) 01 (um) representante das instituições de ensino superior, tecnológico e profissionalizante estabelecidos no Município;
- c) 03 (três) representantes de Associações de Moradores ou Sociedades Amigos de Bairro, legalmente constituídas e em funcionamento no território do Município de Nova Friburgo, sendo 01 (uma) de cada Bacia Hidrográfica do Município, quais sejam, Bacia do Rio Grande; Bacia do Rio Bengalas e dos Ribeirões e Bacia do Rio Macaé;
- d) 02 (dois) representantes de entidades do Terceiro Setor, devendo 01 (um) deles ser vinculado à defesa das pessoas portadoras de necessidades especiais;
- e) 03 (três) representantes do setor de comércio, serviços, indústria e construção civil."

Veja-se, portanto, que além da participação da sociedade nos processos de revisão e construção da legislação municipal, a proposta do Executivo no referido PLC, que teve sua tramitação suspensa em 01/07/2025, constituía o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial com 03 (três) cadeiras reservadas para representantes dos setores da sociedade relacionados à pergunta do presente Requerimento de Informações.

Dessa forma, a criação de "comissão técnica consultiva com participação de representantes das organizações de classe e demais entidades representativas dos profissionais da construção civil" deverá, agora, ser tratada no âmbito da Revisão do Plano Diretor em curso.

35. Há previsão de consulta pública para discussão das normas técnicas com participação de construtoras, empreiteiros e profissionais do setor?

Sim, há previsão de consulta pública para discussão das normas técnicas com participação do setor da sociedade civil mencionado.

Conforme o Plano de Trabalho da Revisão do Plano Diretor, elaborado com o objetivo de apresentar a metodologia de elaboração, acompanhamento e participação da sociedade civil, e já apresentado ao Ministério Público Estadual, o processo de revisão está



**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



organizado em três etapas principais: Etapa I- Preparatória, Etapa II- Escutas e Etapa III - Desenvolvimento Técnico.

A Etapa II consiste em:

I- Escutas Intersecretariais

Interlocução com secretarias municipais relacionadas para conhecimento das diretrizes dos planos existentes ou em desenvolvimento.

II- Escutas Intersetoriais

Reuniões com diversos setores da sociedade para apresentação do processo participativo de revisão do plano diretor e mobilização para a ampliação do debate. Incluídos na etapa, os conselhos de Agricultura; Turismo; Desenvolvimento Econômico; Gestor da APA de Macaé de Cima; comitês de bacias Rio Dois Rios e Macaé e Ostras; SINDUSCON, AEANF, ACIANF, CRECI; e outros.

III- Escutas Comunitárias

A metodologia do trabalho social, Escutas Comunitárias, conta com a realização de reuniões de aproximação com associações e lideranças de diversas localidades. Os encontros consistem na realização de atividades de escuta e “mapeamento comunitário”, para um maior conhecimento dos técnicos sobre o território e as demandas locais. Também faz parte desse momento, a apresentação do processo participativo de revisão do plano diretor e sua importância para a gestão das cidades.

Portanto, no caso da proposta normativa do Plano Diretor, o Plano de Trabalho indica, que após a etapa do Desenvolvimento Técnico, que consiste, na construção de um Diagnóstico Físico-Territorial a partir do conhecimento das fragilidades, potencialidades e diversidades socioambientais da cidade, e na organização informações sobre a realidade do território, prevendo, a espacialização de um conjunto amplo de dados sobrepostos e avaliados pela municipalidade, o produto técnico e normativo proposto será apresentado à da população e representantes de diversos setores da sociedade, incluindo o setor construtivo, em audiências e consultas públicas, para pactuação antes da consolidação do documento final.

O acompanhamento do trabalho, inclusive com fotos e memória de reuniões realizadas com participação de profissionais do “setor”, pode ser observado no sítio da Revisão do Plano Diretor disponível no link: <https://planodiretornf2025.wixsite.com/revis>.

36. Como serão comunicadas oficialmente as mudanças nos procedimentos aos profissionais da construção civil?

Todas as melhorias, adequações e mudanças relacionadas ao setor construtivo serão comunicadas por meio dos canais oficiais de comunicação, tais como o Diário Oficial, o site institucional, as redes sociais da Prefeitura e da Secretaria.



**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



Além disso, essas informações são frequentemente discutidas e construídas em conjunto com os profissionais da área, durante os atendimentos diários quando solicitados, os plantões técnicos (presenciais e on-line), e demais formas de atendimento disponibilizadas pela Secretaria.

37. Será disponibilizado painel público de acompanhamento de processos online?

Com a informatização dos processos, foi possível disponibilizar uma ferramenta de consulta pública no site da Prefeitura, acessível pelo link:

<https://gpi18.cloud.el.com.br/ServerExec/acessoBase/?idPortal=008D9DCE8EF2707B45F47C2AD10B38E2>

É importante destacar que, no momento da abertura dos processos, tanto o requerente quanto o responsável técnico passam a ter acesso ao acompanhamento integral dos fluxos processuais, podendo verificar, em tempo real, o andamento e as etapas correspondentes de seus processos.

X - Dos estudos comparativos e modernização

38. Foi realizado estudo comparativo com secretarias de outros municípios quanto ao atendimento ao setor da construção civil?

Conforme já mencionado, o Município de Nova Friburgo firmou com a Federação das Indústrias do Estado do Rio de Janeiro - FIRJAN, em novembro de 2022, Protocolo de Intenções para adesão ao Programa Licença 4.0, que tem por objetivo a: *“identificação de oportunidades de melhorias no processo de licenciamento, com vistas à redução de burocracias e dos prazos de tramitação...”*: tal programa, atualmente, é desenvolvido em 05 (cinco) municípios fluminenses, tais como Vassouras, Guapimirim, Três Rios, Magé e Nova Friburgo, conforme matéria publicada em maio de 2024 : <https://firjan.com.br/noticias/municipios-do-estado-do-rio-de-janeiro-aderem-ao-programa-licenca-4-0-8AE4828C8F2C8ECF018F638A54D6573B-00.htm> .

39. Existe convênio com universidades ou instituições técnicas para modernização dos processos de licenciamento?

Apesar de não existir, ainda, um convênio específico com universidades, a SEADUS está participando de edital de seleção pública - SNDUM - nº 03/2025 Projeto Adaptação, pra seleção de municípios visando assessoria técnica para aprimorar instrumentos de política urbana com vistas à adaptação climática, no âmbito do Projeto Adaptação, em cooperação entre Ministério das Cidades e Universidade Federal do Rio de Janeiro.

A assessoria técnica visa propor ou revisar normativos destinados à implementação de um ou mais instrumentos da política urbana com vistas à adaptação climática, a saber:

- a) Direito de preempção;



**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



- b) Estudo de impacto de vizinhança - EIV;
- c) Operação urbana consorciada - OUC;
- d) Parcelamento do solo urbano;
- e) Parcelamento, edificação ou utilização compulsória - PEUC;
- f) Projeto específico de expansão urbana – PEEU
- g) Regularização fundiária de interesse social - Reurb-S;
- h) Transferência do direito de construir – TDC;
- i) Zoneamento especial de interesse social - ZEIS; e
- j) Zoneamento e macrozoneamento.

40. A Secretaria participou de programas estaduais/federais de modernização administrativa?

Conforme todo o explanado acima, vem sendo implementado um conjunto de iniciativas para tornar a gestão da SEADUS mais eficiente, transparente e digital, usando tecnologias e novas práticas para otimizar o serviço. Isso inclui a digitalização de processos, a capacitação de servidores, a melhoria da gestão de recursos e a adaptação de estruturas para um funcionamento mais ágil que atenda melhor às demandas da sociedade.

Ademais, tendo em vista o Decreto Federal 11.888 de 22 de janeiro de 2021, que estabelece a Estratégia Nacional de Disseminação do *Building Information Modelling* (BIM) no Brasil, que neste íterim, no âmbito do Convênio FIRJAN Senai e Sebrae, foi realizado consulta para realização de diagnóstico no setor técnico, a fim de elaboração do Plano de Implantação BIM, o que gerou relatório através do convênio “Rio Construção BIM”.

O objetivo desta colaboração é que a SEADUS realize, em breve, a implementação da tecnologia mencionada, visando alcançar uma melhor qualidade e produtividade nas informações técnicas, de forma integrada e organizada.

Destacamos ainda, que a SEADUS participou do ciclo de oficinas de capacitação para revisão de normativa relacionada ao Zoneamento Ambiental Municipal - ZAM, que é parte das ações do Programa Cidades Verdes Resilientes, coordenado pelos Ministérios do Meio Ambiente, em conjunto com os Ministérios das Cidades e da Ciência, Tecnologia e Inovação.

A proposta oferece respostas às demandas de planejamento ambiental nas áreas urbanas, com subsídios para o ordenamento do uso e ocupação do solo, especialmente os resultantes do processo de implementação dos planos diretores municipais.



**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



XI - Do Plano de Ação Institucional para o Setor da Construção Civil

41. Existe plano de ação formalmente instituído pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente voltado à melhoria do atendimento aos profissionais da construção civil, incluindo engenheiros, arquitetos, construtoras, empreiteiros e demais técnicos habilitados?

Foram implementadas, nos últimos anos, diversas melhorias no setor de atendimento da SEADUS, dentre eles: (i) atendimentos diários quando solicitados, disponibilização de plantão técnico em formato híbrido — presencial e on-line — sendo o atendimento presencial realizado às terças-feiras à tarde e o on-line às quintas-feiras no período da manhã, bem como, em outros dias quando solicitado pelos interessados.

Complementarmente, cumpre informar que todas as solicitações de atendimento presencial ou remoto, são plenamente atendidas. Não bastasse, conforme já pontuado, o processo eletrônico trouxe maior autonomia para os requerentes e profissionais.

Além disso, consultas técnicas podem ser realizadas por número de WhatsApp da Secretaria (22) 2525-9165 ou pelos telefones fixos dos setores durante todos os dias úteis e durante todo o horário de expediente.

42. Em caso positivo, o referido plano contempla cronograma detalhado de execução, com a indicação de etapas, metas quantificáveis, prazos objetivos e responsáveis técnicos por cada fase?

43. O plano de ação está disponível para consulta pública? Em caso afirmativo, informar o meio de divulgação e encaminhar cópia do documento.

44. O referido plano contempla mecanismos de acompanhamento e avaliação de resultados, com indicadores de desempenho e metas institucionais previamente estabelecidas?

Para respostas aos itens 42, 43 e 44, apresentam-se as seguintes informações:

Conforme mencionado em diversos itens acima respondidos, um plano formalmente instituído foi o Programa Licença 4.0, com metas claras de melhoria nos procedimentos administrativos da SEADUS. Vale esclarecer, que apenas um plano de melhorias, sem atualização das legislações pertinentes ao setor construtivo, não teriam o efeito esperado, em função da desatualização da legislação urbanística municipal, como o Código de Obras e a Lei de Uso do Solo.

Por este motivo, a SEADUS está trabalhando incansavelmente na revisão do plano diretor municipal, para posteriormente, trabalharmos na atualização do Código de Obras e Lei do Parcelamento do Solo, leis essas, que não acompanharam o avanço necessário ao desenvolvimento 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 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



Portanto, além das inúmeras melhorias com fluxo de procedimentos, é necessário elaborar legislação específica, que disponha sobre trâmite de processos administrativos, de acordo com a informação dos processos.

III - APONTAMENTOS COMPLEMENTARES:

Em razão de todo o exposto, a SEADUS refuta veementemente as alegações e acusações apresentadas no Requerimento de Informações, incluindo as constantes nos considerandos, eis que são infundadas.

Neste sentido, as alegações de morosidade das análises; exigências técnicas desproporcionais e aplicadas de forma seletiva; favorecimento institucional; ausência de critérios objetivos e padronizados, dentre outros, não refletem a realidade fática, inexistindo qualquer comprovação dos fatos narrados.

A SEADUS preza pela observância dos princípios que regem a Administração Pública, e coloca a sua equipe técnica à disposição, para prestar maiores esclarecimentos que se façam necessários, inclusive, eventualmente acessando determinado processo administrativo, objeto de “reclamações”, para juntamente com os parlamentares e interessado verificar os trâmites, exigências, tempo de análise, tempo de cumprimento de exigências, dentre outros elementos.

É o que nos cabia informar.

Nova Friburgo, 24 de outubro de 2025.

Assinado por MONICA RODRIGUES RAHAL
Prefeitura Municipal de Nova Friburgo

Assinado por RAFAEL VIGNERON
CARIELLO
Prefeitura Municipal de Nova Friburgo

Assinado por EDUARDO DE MORAES
CARDINOT
Prefeitura Municipal de Nova Friburgo

Assinado por FLAVIA LUCIA
MONTEIRO
Prefeitura Municipal de Nova Friburgo

Assinado por ANDREA DUQUE
ESTRADA RIBEIRO AZEVEDO
Prefeitura Municipal de Nova Friburgo

Assinado por TIAGO SILVA SANCHES
Prefeitura Municipal de Nova Friburgo