



CÂMARA
MUNICIPAL DE
NOVA FRIBURGO

**GABINETE VEREADOR
CLÁUDIO DAMIÃO**

Nova Friburgo, 02 de dezembro de 2025

REQUERIMENTO Nº 20/GAB06/2025

Exmº Sr. Vereador
DIRCEU TARDEM
Presidente da Câmara Municipal de Nova Friburgo

Senhor Presidente,

Serve o presente para expor e em seguida Requerer, dentro das normas regimentais, com a Prefeitura Municipal de Nova Friburgo, solicitando ao **Chefe do Poder Executivo e aos respectivos setores e secretarias responsáveis**, sejam respondidas, em conformidade com a legislação, dentro do prazo legal, com informações claras e precisas, bem como fornecer as cópias que forem solicitadas, o presente

REQUERIMENTO DE INFORMAÇÕES

Considerando que o direito à moradia é um direito social fundamental previsto na Constituição Federal de 1988, que garante a todos um lar com condições adequadas de habitabilidade, segurança, acessibilidade e acesso a serviços básicos como água, saneamento e energia, direito este também contido na nossa Lei Orgânica do Município;

Considerando a mobilização de extrato da população do Cônego manifestando-se contra a possibilidade de construção de casas populares, através do programa da Caixa Econômica Federal (FAR – Fundo de Arrendamento Residencial), nas proximidades da Via Expressa;

Considerando que o Plano Diretor Municipal está em processo de revisão, etapa em que devem ser analisadas questões como o adensamento urbano, os impactos de novas edificações, a capacidade da infraestrutura pública e o ordenamento territorial, tornando indispensável que a Prefeitura forneça informações atualizadas para embasar esse debate de forma transparente e técnica;

Considerando que essa revisão é também o momento adequado para assegurar a participação popular, permitindo discutir e definir, entre outros pontos, o grau de adensamento populacional compatível com as vocações e características de cada região do município;



CÂMARA
MUNICIPAL DE
NOVA FRIBURGO

GABINETE VEREADOR CLÁUDIO DAMIÃO

Requeiro que sejam prestadas as seguintes informações acerca das obras e edificações atualmente previstas para serem construídas nas localidades apontadas, ofertando as documentações solicitadas:

1. Quantidade de obras em andamento:

a) Quantas obras de construção de condomínios residenciais, prédios de apartamentos, em construção ou com solicitação de licença para a construção, encontram-se formalmente autorizadas nos bairros de Olaria, Cônego, Cascatinha e adjacências nos últimos 24 meses, quantificando o número de unidades?

b) Qual o detalhamento por bairro e por tipo de obra (residencial, multifamiliar etc.)?

2. Obras concluídas recentemente:

a) Quantas obras foram concluídas e receberam “Habite-se” nos últimos 24 meses nestas localidades?

b) Informar o número de edificações multifamiliares (prédios) e/ou condomínios residenciais concluídas no período.

3. Novos projetos protocolados:

a) Quantos projetos de edificações — especialmente condomínios verticais e prédios multifamiliares — deram entrada na Prefeitura nos últimos 12 meses nas localidades dos bairros Olaria, Cônego, Cascatinha e adjacências?

b) Quantos encontram-se em análise?

c) Quantos e quais já aprovados?

d) Quanto a letra “a”, informar quantas unidades habitacionais compõem tais projetos.

4. Nas proximidades da Via Expressa, há o condomínio residencial Vila das Flores e, ao seu lado, um existe terreno que já está sendo anunciada a construção e venda do Residencial Bougainville

(<https://www.remax.com.br/pt-br/imoveis/apartamento/venda/nova-friburgo/30-rua-americo-castro-pimentel-vila-das-flores/630551023-406>) <acesso em 02 de dezembro de 2025>



CÂMARA
MUNICIPAL DE
NOVA FRIBURGO

GABINETE VEREADOR CLÁUDIO DAMIÃO

a) Há estudos ou levantamentos técnicos sobre o impacto desse empreendimento novo e dos anteriores já edificados no mesmo local, quanto ao número de edificações na infraestrutura local, incluindo mobilidade, drenagem, saneamento e oferta de serviços públicos?

b) Caso existam, encaminhar cópia dos relatórios.

c) Há estudo de impacto sobre a demanda adicional em:

- unidades de saúde (postos de saúde – Estratégias de Saúde da Família e Unidade Básica de Saúde);
- escolas e creches;
- CRAS/CREAS e serviços socioassistenciais;
- transporte público local;
- segurança pública (policciamento ostensivo e Guarda Municipal);

d) Caso existam, encaminhar cópia.

e) Caso não exista, justificar.

5. Sistema viário, trânsito e mobilidade:

a) Há análise da Secretaria de Mobilidade Urbana sobre o impacto das novas edificações no tráfego local, especialmente nas vias que já apresentam saturação?

b) Algum empreendedor foi obrigado a realizar contrapartidas viárias (alargamento de vias, novas calçadas, melhoria de drenagem, pontos de ônibus, lombadas etc.)? Quais?

c) Existem estudos técnicos de capacidade viária e previsão de mitigação?

d) quanto aos itens acima, letras “a”, “b”, “c”, caso não exista, justificar.

6. Drenagem, risco geológico e saneamento básico:

a) A Secretaria de Ambiente, Defesa Civil ou outras afins, realizaram estudos sobre risco decorrentes do adensamento urbano nesses bairros?

a.1) se sim, oferecer cópia;

a.2) se não, justificar.



CÂMARA
MUNICIPAL DE
NOVA FRIBURGO

**GABINETE VEREADOR
CLÁUDIO DAMIÃO**

b) O sistema público de esgotamento sanitário suporta o aumento de unidades habitacionais previstas nas áreas acima destacadas, quais sejam: Olaria, Cônego, Cascatinha e adjacências?

b.1) se sim, oferecer cópia do estudo que baliza a informação;

b.2) se não, justificar.

c) A concessionária responsável pelo abastecimento de água e esgoto (Águas de Nova Friburgo) emitiu parecer sobre a capacidade da rede?

c.1) se sim, encaminhar cópia.

7. Contrapartidas urbanísticas, custos e responsabilidades do empreendedor:

a) Quais empreendimentos apresentaram Termo de Compensação Urbanística ou instrumento similar?

b) Quais contrapartidas foram exigidas de cada empreendimento?

c) Houve isenção de taxas ou incentivos fiscais? Se sim, quais os critérios adotados e para quais empreendimentos?

8. Regularidade documental e licenciamento ambiental:

a) Todas as obras nesses bairros possuem Licença Ambiental Simplificada, Licença Prévia, Licença de Instalação ou outras exigidas pela legislação ambiental?

b) Há empreendimentos em funcionamento sem Habite-se ou sem licenças regulares? Se sim, quais?

c) Quais empreendimentos foram notificados por falta de documentação, ruído, transtorno ao trânsito ou excesso de resíduos? Se houver, indicar quais.

9. Planejamento e ordenamento territorial:

a) Há estudos elaborados pela Secretaria de Planejamento ou de Ambiente e Desenvolvimento Urbano Sustentável sobre a capacidade de adensamento prevista no Plano Diretor dessas áreas?



CÂMARA
MUNICIPAL DE
NOVA FRIBURGO

**GABINETE VEREADOR
CLÁUDIO DAMIÃO**

a.1) Se sim, oferecer cópia;

a.2) Se não, justificar.

b) Os empreendimentos estão conforme às zonas urbanísticas, índices de ocupação, coeficientes de aproveitamento e gabarito permitido?

c) Algum empreendimento fará uso da outorga onerosa do direito de construir? Qual(is)?

10. Em algum momento a Secretaria Municipal de Mobilidade e Urbanismo, através do Plano Municipal de Mobilidade foi chamada a participar da avaliação dos projetos habitacionais construídos ou em fase de construção nos bairros descritos quanto ao impacto na mobilidade urbana?

a) Se sim, oferecer cópia.

b) Se não, justificar.

Diante desse cenário, torna-se fundamental que esta Casa Legislativa disponha de informações atualizadas e oficiais sobre o número de obras em andamento, concluídas e projetadas, a fim de exercer adequadamente sua função fiscalizatória e permitir o acompanhamento do impacto urbanístico, estrutural e social desse processo de expansão.

As informações solicitadas contribuirão para avaliações futuras sobre políticas urbanas, mobilidade, infraestrutura e desenvolvimento ordenado do município.

Dessa forma, o presente requerimento busca subsidiar a análise parlamentar com dados precisos, garantindo que decisões sejam tomadas de maneira responsável, planejada e alinhada às necessidades reais da população friburguense. No aguardo das respostas, me despeço.

Cláudio Damião
Vereador