

Obs 2: Deverão ser previstos para as edificações de acesso público: 3% (três por cento) das vagas exigidas por lei para cadeirantes nos estacionamentos de 10 (dez) a 100 (cem) vagas ou, no mínimo, 1 (uma) vaga; 1% (um por cento) nos estacionamentos com mais de 100 (cem) vagas e, no mínimo, 2 (duas) vagas; e ainda, 5% (cinco por cento) das vagas exigidas por lei para idosos.
* - exceto no subsetor Sítio Histórico e Centro Antigo, conforme definido nesta Lei.

** - 10% (dez por cento) das vagas exigidas por lei para motos.
3% (três por cento) das vagas exigidas por lei para cadeirantes nos estacionamentos de 10 (dez) a 100 (cem) vagas ou, no mínimo, 1 (uma) vaga; 1% (um por cento) nos estacionamentos com mais de 100 (cem) vagas e no mínimo 2 (duas) vagas.
5% das vagas exigidas por lei para idosos.

*** - 10% (dez por cento) das vagas exigidas por lei para motos.
3% (três por cento) das vagas exigidas por lei para cadeirantes nos estacionamentos de 10 (dez) a 100 (cem) vagas ou, no mínimo, 1 (uma) vaga; 1% (um por cento) nos estacionamentos com mais de 100 (cem) vagas e, no mínimo, 2 (duas) vagas.
5% (cinco por cento) das vagas exigidas por lei para idosos.
3% (três por cento) das vagas exigidas por lei para bicicletas

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO				
ANEXO XI – QUADRO DE VERTICALIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES				
TIPO DE VERTICALIZAÇÃO	No. DE PAVTOS.	AFASTAMENTOS FRONTAIS(m)	AFASTAMENTOS LATERAIS E FUNDOS (m)	CX VIÁRIA MÍNIMA (m)
HORIZONTAL***	1	5	1,5*	---
	2	5	2,0*	---
	3	5	2,5	---
	4	5	3	---
BAIXA	5	5	3,5	10
	6	5	4	10,5
	7	5	4,5	11
	8	5	5	11,5
TIPO DE VERTICALIZAÇÃO	No. DE PAVTOS.	AFASTAMENTOS FRONTAIS E FUNDOS (m)	AFASTAMENTOS LATERAIS (m)	CX VIÁRIA MÍNIMA (m)
MÉDIA	9	5,5	5,5	12
	10	5,5	5,5	12,5
	11	6	6	13
	12	H**/5,5		13,5
	13			14
	14			14,5
	15			15
16	15,5			
ALTA	17	H**/5,5		16
	18			16,5
	19			17
	20			17,5
	21			18
	22			18,5
	25			19

(*) Admitindo-se um dos afastamentos com 0,00 m

(**) Altura total da edificação, excluindo-se a caixa d'água e caixa de escada.

(***) Observados os parâmetros estabelecidos para as Áreas de Especial Interesse Social

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO				
ANEXO XII – QUADRO DE VERTICALIZAÇÃO PARA GALPÕES				
TIPO DE VERTICALIZAÇÃO	ALTURA (m)	AFASTAMENTOS FRONTAIS (m)	AFASTAMENTOS LATERAIS (m)	AFASTAMENTOS DE FUNDOS (m)
HORIZONTAL	De 4,00 m a 6,00 m**	5,00	2,0 / 2,0 ou 0,0	2,00
	De 6,01 m a 9,00 m**	5,00	2,50	2,50
	De 9,01 m a 12,00 m**	5,00	3,00	3,00
	À partir de 12,01 m**	5,00	5,00	5,00

(**) Altura total da edificação, excluindo-se a caixa d'água e caixa de escada.

Art. 3.º Fica revogado o Anexo VIII – Enquadramento das Atividades, da Lei n. 1.838, de 16 de janeiro de 2014.

Art. 4.º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Manaus, 25 de julho de 2016.


ARTHUR VIRGÍLIO DO CARMO RIBEIRO NETO
Prefeito de Manaus


MÁRCIO LIMA NORONHA
Secretário Municipal Chefe da Casa Civil

LEI Nº 2.155, DE 25 DE JULHO DE 2016

DISPÕE sobre o processo simplificado para expedição de Habite-se de construções residenciais, comerciais e serviços Tipo-1, consolidadas antes de novembro de 2012.

O PREFEITO DE MANAUS, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo art. 80, inc. IV, da Lei Orgânica do Município de Manaus,

FAÇO SABER que o Poder Legislativo decretou e eu sanciono a seguinte

LEI:

**TÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1.º As construções irregulares, inclusive as de uso misto, poderão ser regularizadas na forma disciplinada nesta Lei, garantindo-lhes o benefício da formalidade, desde que atendam aos seguintes critérios:

- I – prova de terem sido concluídas antes de novembro de 2012;
- II – apresentação de projeto de arquitetura simplificado, nos termos desta Lei;
- III – apresentação de laudo técnico por profissional habilitado, assegurando as condições de segurança, solidez, higiene e habitabilidade, conforme exigências aqui previstas.

§ 1.º Será considerada irregular a edificação executada em desacordo com a legislação urbanística vigente ou executada sem a aprovação do Implurb.

§ 2.º Será considerada concluída e consolidada a edificação que apresentar estrutura completa de vedação, cobertura, instalação hidráulica, sanitária e elétrica.

§ 3.º Será considerada edificação com uso misto aquela que conjugar, simultaneamente, o uso residencial com o uso comercial e serviço do Tipo - 1, desde que sejam compatíveis entre si e com os usos permitidos pelo zoneamento.

§ 4.º A comprovação de condições mínimas de habitabilidade será feita mediante laudo de habitabilidade com responsabilidade técnica que afirme essa garantia, atestando que a edificação atende aos requisitos de segurança, solidez, higiene, devendo abordar, no mínimo, os itens descritos no Anexo I – Termo de Referência para Laudo Técnico de Habitabilidade.

§ 5.º A demonstração da existência das edificações antes de novembro de 2012 dar-se-á por meio da apresentação de documentos, tais como:

- I – registros lavrados em cartório;
- II – escritura ou contrato de compra e venda, desde que a edificação existente esteja descrita;
- III – lançamento no Boletim de Cadastro Imobiliário de Manaus, indicando a data e área construída;
- IV – Certidão Narrativa de Cadastro Imobiliário – Semef.

**TÍTULO II
DA DOCUMENTAÇÃO**

Art. 2.º Para a regularização de edificações residenciais unifamiliares com até 200 m² (duzentos metros quadrados) de área construída e gabarito até dois pavimentos, será necessária a apresentação da seguinte documentação:

- I – registros imobiliários ou título definitivo;
- II – certidão negativa do IPTU;

- III – ART ou RRT de “as built” da área total do imóvel;
- IV – laudo técnico assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico, assegurando as condições de segurança, solidez, higiene e habitabilidade;
- V – projeto simplificado, contendo planta baixa, cortes, fachadas, cobertura e implantação, nos termos do art. 4.º desta Lei;
- VI – documento comprovando a existência do imóvel antes de novembro de 2012, nos termos do § 5.º do Art. 1.º desta Lei;
- VII – comprovante de abastecimento de água interligado à rede da concessionária;
- VIII – comprovante de abastecimento de energia elétrica pela concessionária.

Art. 3.º Para a regularização de edificações comerciais e serviços Tipo – 1 ou uso misto com até 500 m² (quinhentos metros quadrados) de área construída e gabarito até dois pavimentos, será necessária a seguinte documentação:

- I – registro imobiliário ou título definitivo;
- II – certidão negativa do IPTU;
- III – ART ou RRT de “as built” da área total do imóvel;
- IV – laudo técnico assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico, assegurando as condições de segurança, solidez, higiene e habitabilidade;
- V – projeto simplificado, contendo planta baixa, cortes, fachadas, cobertura e implantação, nos termos do art. 4.º desta Lei;
- VI – documento comprovando a existência do imóvel antes de novembro de 2012, nos termos do § 5.º do art. 1.º desta Lei;
- VII – comprovante de abastecimento de água interligado à rede da concessionária;
- VIII – comprovante de abastecimento de energia elétrica pela concessionária.

Art. 4.º O projeto de arquitetura simplificado deverá apresentar os elementos gráficos mínimos necessários a regular análise quanto aos parâmetros urbanísticos, devendo conter obrigatoriamente:

- I – planta de implantação em escala mínima adequada à leitura do projeto, com projeção da edificação e indicação dos respectivos afastamentos frontais, laterais e de fundos, dimensão do terreno, áreas permeáveis e pavimentadas, vias limítrofes ao lote com dimensões, passeios com dimensões e vagas de estacionamento;
- II – cobertura em escala mínima adequada à leitura do projeto, com indicação da inclinação da mesma e cota do beiral;
- III – planta baixa de cada pavimento, devidamente cotada em escala mínima, adequada à leitura do projeto, contendo informações como área, nomenclatura dos ambientes, vãos de iluminação e ventilação e níveis;
- IV – cortes longitudinais e transversais da edificação em escala mínima adequada à leitura do projeto, devendo indicar a altura do pé direito dos ambientes;
- V – uma elevação da fachada principal em escala mínima adequada à leitura do projeto;
- VI – esquema geral do esgotamento sanitário adotado;
- VII – memorial descritivo de esgotamento sanitário.

§ 1.º Com o projeto simplificado, deverá ser apresentada planta de localização em escala 1:500 ou outra compatível.

§ 2.º Poderá a Divisão de Aprovação de Projetos do Implurb recusar os projetos arquitetônicos que julgar de difícil entendimento ou que não contenham as informações necessárias, caso em que o interessado deverá providenciar as devidas correções.

Art. 5.º Nas construções edificadas em locais onde não exista rede de coleta de esgoto, deverá haver sistema de fossa séptica ou estação de tratamento de efluentes.

TÍTULO III DOS VETOS

Art. 6.º Não será concedido o Habite-se Simplificado de imóveis consolidados antes de novembro de 2012 nos seguintes casos:

- I – invasão de área pública ou de terceiros;

- II – situadas em áreas ambientalmente protegidas, sem parecer favorável do órgão competente;
- III – que esteja edificada em área de risco, assim definida pelos órgãos competentes;
- IV – construídas nas faixas de domínio e servidões administrativas das redes de infraestrutura;
- V – existência de multas pendentes de pagamento, decorrente de ações fiscais do Município;
- VI – edificações sem previsão de vagas de estacionamento ou que não atendam ao mínimo previsto na Lei de Ocupação do Solo.

Parágrafo único. A regularização das construções sobre as quais haja ação judicial envolvendo direitos de condôminos ou de vizinhança ficará condicionada à decisão final da respectiva ação.

TÍTULO IV DOS PARÂMETROS FLEXIBILIZADOS

Art. 7.º Para que seja possível a regularização de que trata esta Lei, a Divisão de Aprovação de Projetos do Implurb levará em conta as seguintes situações consolidadas, por ocasião da apresentação dos projetos referentes às edificações, executadas antes de novembro de 2012:

- I – a inobservância quanto ao afastamento frontal acarretará a obrigatoriedade ao interessado de assinar nas plantas o carimbo de área **Non Aedificandi**, registrando ciência de que, em caso de alargamento viário, a Prefeitura de Manaus estará isenta de indenização referente à construção;
- II – quando os afastamentos laterais e fundos forem inferiores ao mínimo exigido por lei ou houver vãos de aberturas nesses afastamentos, deverá ser comprovada a anuência do confinante, na confrontação que infringir o afastamento, de forma expressa, com firma reconhecida, e comprovação de posse ou propriedade do respectivo imóvel, conforme o Anexo II – Termo de Anuência – Afastamento;
- III – a taxa de permeabilidade será isenta em lotes cuja área seja igual ou inferior a 800 m² (oitocentos metros quadrados), desde que adotado um sistema regular de drenagem devidamente atestado por profissional habilitado;
- IV – será permitida a regularização de edificações que possuam dimensões dos compartimentos, vão de ventilação e vão de iluminação, com medidas inferiores ao exigido, desde que o laudo técnico ateste a higiene e possibilidade de habitação sem prejuízo aos moradores;
- V – pé-direito, com tolerância de até quinze por cento a menos do exigido.

TÍTULO V DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 8.º Quando se tratar de regularização de edificação executada em bem tombado ou de interesse patrimonial, assim como as localizadas no centro antigo ou no entorno de bem tombado, será obrigatória a manifestação do IPHAN.

Art. 9.º Será cobrada taxa de regularização em valores equivalentes à taxa de licenciamento, regularização e Habite-se.

Art. 10. Quando for o caso de regularização de residências situadas em condomínios, será necessária prévia anuência da sociedade condominial.

Art. 11. Para todos os casos de regularização previstos nesta Lei, deverá constar identificação nos carimbos, com os seguintes dizeres: “Regularização de obra, conforme a Lei do Habite-se Simplificado”.

Art. 12. Os processos de regularização de edificações protocolizados no Implurb, na data da publicação desta Lei, poderão ser analisados segundo os seus parâmetros, desde que o interessado manifeste expressamente a sua vontade neste sentido.


Art. 13. A regularização de edificações com base nesta Lei não implica reconhecimento de direitos quanto ao uso irregular ou à permanência de atividades irregulares porventura instaladas no imóvel.

Art. 14. Os casos omissos serão analisados e deliberados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU).

Art. 15. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Manaus, 25 de julho de 2016.


ARTHUR VIRGÍLIO DO CARMO RIBEIRO NETO
 Prefeito de Manaus


MÁRCIO LIMA NORONHA
 Secretário Municipal Chefe da Casa Civil

ANEXO I

TERMO DE REFERÊNCIA PARA ELABORAÇÃO DE LAUDO TÉCNICO DE HABITABILIDADE
1 – Finalidade
O presente Laudo Técnico tem por finalidade a emissão da Certidão de Habite-se do imóvel descrito abaixo, conforme estabelece o artigo 35 da Lei Complementar n. 003/2014.
2 – Identificação do imóvel a ser regularizado
a. Lote(s) ou descrição conforme registro
b. Quadra(s)
c. Bairro
d. Uso
e. Atividade econômica desenvolvida no imóvel atualmente (se houver)
f. Endereço completo
g. Número de pavimentos
h. Ano de conclusão da obra (aproximadamente)
i. Área do terreno
j. Área construída total
3 – Descrição do imóvel
Texto contendo condição física atual do imóvel quanto às fundações, estruturas, alvenarias, acabamento, cobertura, fechamento do terreno etc.
4 – Dados do proprietário
Nome
CPF / CNPJ
Endereço completo
Telefone(s)
E-mail
5 – Dados do Responsável Técnico pela elaboração do Laudo Técnico de Habitabilidade:
a. Nome do profissional
b. Número registro CREA / CAU
c. Telefone(s)
d. Endereço completo
e. E-mail
6 – Conclusão
Declaro que o imóvel descrito foi por mim vistoriado e que o mesmo não possui quaisquer anomalias estruturais ou de instalações, estando em condições adequadas de segurança, solidez, higiene e habitabilidade.
Declaro também que a edificação encontra-se concluída e atende aos requisitos previstos no Artigo 35 da Lei Complementar n. 003/2014.
Declaro ainda estar ciente das penalidades administrativas, civis e criminais que me podem ser impostas em caso de falsas declarações ou omissões, e assumo total responsabilidade pelas informações apresentadas neste Laudo Técnico.
Data da vistoria
Assinatura do Responsável Técnico, com o número do registro CREA/ CAU
Assinatura do Proprietário com RG
7 – Anexos
Relatório fotográfico (no mínimo 10 fotos)

ANEXO II

TERMO DE ANUÊNCIA – AFASTAMENTO

1 – Instruções			
1 – Preencher em letra de forma ou digitar as informações no requerimento.			
2 – Anexar os seguintes documentos do vizinho:			
2.1 – Cópia(s) da(s) Carteira(s) de Identidade(s);			
2.2 – Cópia do CPF(s);			
2 – Identificação da edificação a ser regularizada			
USO	N. PAVTOS	ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA M²	ANO DE CONCLUSÃO DA OBRA (APROX.)
<input type="checkbox"/> RESIDENCIAL <input type="checkbox"/> NÃO RESIDENCIAL <input type="checkbox"/> MISTO			
ENDEREÇO (RUA/AVENIDA, N., BAIRRO)	LOTE(S)	QUADRA	
3 – Identificação do proprietário / Representante legal			
NOME			
CPF/CNPJ	E-MAIL	TELEFONE(S)	
ENDEREÇO (RUA/AVENIDA, N., BAIRRO)			
COMPLEMENTO	CIDADE	UF	CEP
DATA	ASSINATURA DO PROPRIETÁRIO / REPRESENTANTE LEGAL		
	X _____		
4 – Identificação do vizinho			
NOME			
CPF/CNPJ	E-MAIL	TELEFONE(S)	
ENDEREÇO (RUA/AVENIDA, N., BAIRRO)			
COMPLEMENTO	CIDADE	UF	CEP
4.1 – Declaração do vizinho			
CONCORDO que meu vizinho mantenha a sua construção na divisa do meu lote com afastamento inferior ao permitido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo. Declaro também que este Termo de Anuência não gera direitos para que façam construções futuras nas suas divisas com dimensões inferiores as permitidas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo.			
MANAUS, _____ DE _____ DE _____			
X _____			
ASSINATURA DO PROPRIETÁRIO / REPRESENTANTE LEGAL			

DECRETO Nº 3.412, DE 25 DE JULHO DE 2016

DECLARA de utilidade pública, para fins de desapropriação, o imóvel que menciona e dá outras providências.

O PREFEITO DE MANAUS, no uso das atribuições que lhe conferem os arts. 80, inc. XII e 128, inc. I, da Lei Orgânica do Município de Manaus e tendo em vista as disposições do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941,

CONSIDERANDO a obrigação do Poder Público de proporcionar à população condições dignas de moradia, lazer, educação, saúde e demais serviços públicos;

CONSIDERANDO que a faixa de terra a ser utilizada está encravada em área tecnicamente estratégica para a utilidade do qual se destina;

CONSIDERANDO a necessidade de proporcionar espaços indispensáveis ao desenvolvimento das atividades previstas no Projeto de Recuperação Ambiental, Requalificação Social e Urbanística no Igarapé do Mindu, de interesse da UEP/SEMINF;

CONSIDERANDO a imprescindibilidade da priorização dos processos de desapropriação ou indenização de áreas consideradas de utilidade pública necessárias para a execução de obras nas áreas destinadas à implantação do Projeto;

CONSIDERANDO que a afetação pública do bem de que trata este Decreto é fundamental para a adequada funcionalidade do citado Projeto;

CONSIDERANDO a Informação nº 1174/2014 – DEGTA/SEMMAS em que verificou que o imóvel em questão não está inserido em Área de Preservação Permanente – APP;

CONSIDERANDO, finalmente a manifestação favorável da Procuradoria Geral do Município – PGM, por meio do Parecer nº 16/2015 – PPI/PGM, ratificado pelo Despacho subscrito pela Subprocuradora Geral Adjunta do Município, e os demais elementos informativos constantes dos autos do Processo nº 2011/11217/11263/00196,