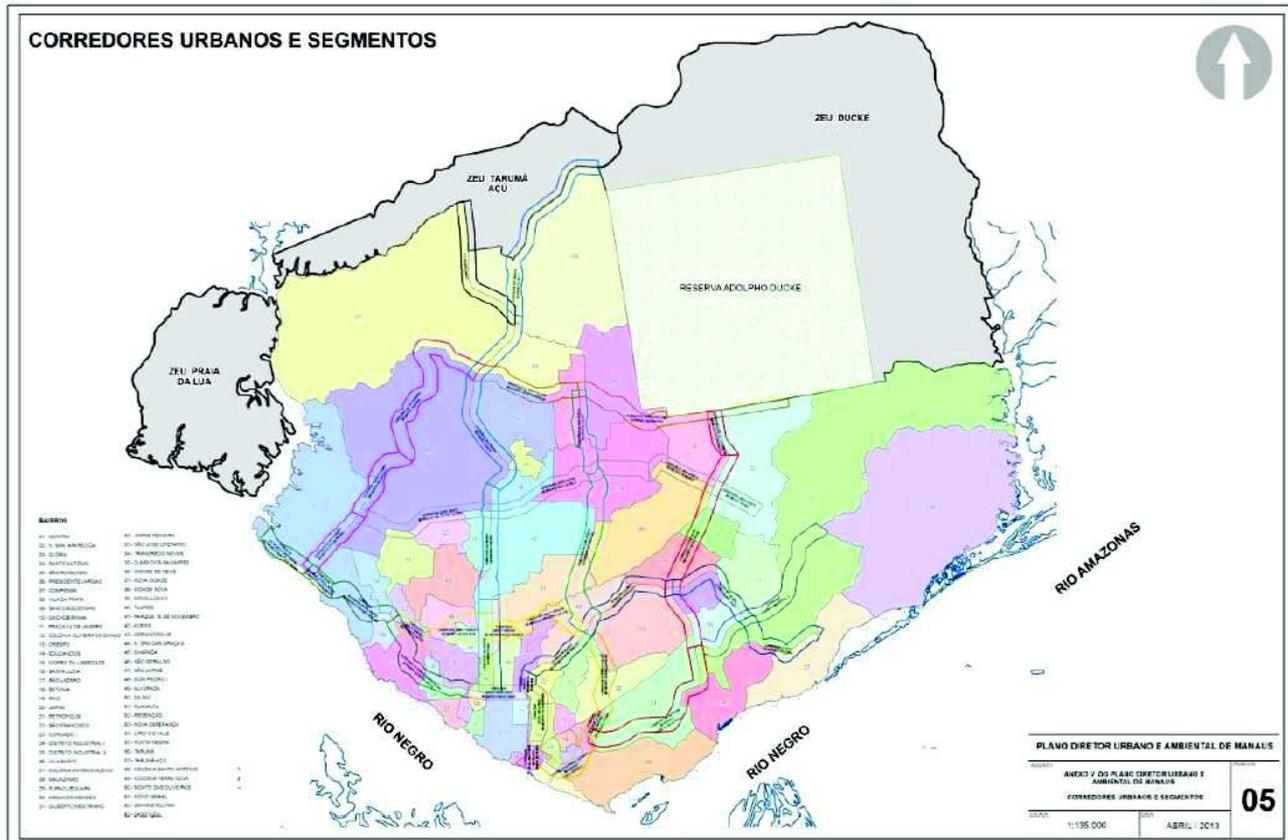


ANEXO V



LEI COMPLEMENTAR Nº 003, DE 16 DE JANEIRO DE 2014

DISPÕE sobre o Código de Obras e Edificações do Município de Manaus e dá outras providências.

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
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Fica instituído o Código de Obras e Edificações do Município de Manaus, constituindo-se em instrumento de caráter urbanístico do Plano Diretor Urbano e Ambiental de Manaus.

Art. 2º Este Código tem por objetivo garantir condições adequadas de habitabilidade, principalmente no que se refere à segurança e à salubridade dos espaços construídos, por meio da definição de normas e procedimentos para a elaboração de projetos, licenciamento, execução, utilização e manutenção das obras e edificações, públicas ou privadas, em todo o território municipal.

§ 1º Incluem-se entre as obras reguladas por este Código, além de obras novas, as reformas, as ampliações, os acréscimos, as reconstruções e demolições.

§ 2º As disposições deste Código deverão ser utilizadas em complemento às exigências da Lei do Plano Diretor Urbano e Ambiental, da Lei de Uso e Ocupação do Solo e do Código Ambiental de Manaus, sem prejuízo do atendimento às normas técnicas oficiais e à legislação federal e estadual pertinente.

§ 3º Serão objeto de lei específica os projetos e obras realizados por qualquer esfera de governo em imóveis tombados ou sujeitos a atos decorrentes de proteção do patrimônio cultural no território de Manaus.

Art. 3º Ficam estabelecidas as seguintes diretrizes gerais que norteiam a formulação e a aplicação deste Código:

- I – subordinação do interesse particular ao interesse público;
- II – primazia das condições de segurança, saúde, higiene, salubridade e qualidade ambiental nas edificações;
- III – garantia de condições de acessibilidade, circulação e utilização das edificações, especialmente as de uso público, com autonomia e segurança para uso de cidadãos com deficiência e mobilidade reduzida.
- IV – promoção da boa estética arquitetônica, urbanística e paisagística da Cidade;
- V – garantia de condições de proteção às edificações integrantes do patrimônio cultural de Manaus, de forma a evitar a sua destruição, descaracterização, degradação ou ocultação.

TÍTULO II
DAS DEFINIÇÕES

Art. 4º Para melhor compreensão e aplicação das disposições deste Código, ficam estabelecidas as seguintes definições:

- I – aceitação: documento expedido por órgão público competente que reconhece a execução de obra ou serviço e autoriza o uso ou a ocupação de edificação ou de instalações de qualquer natureza, devendo para expedição desta, acompanhar laudo que ateste a segurança e salubridade da edificação;
- II – acesso: espaço de aproximação, entrada, trânsito ou passagem;
- III – acréscimo ou ampliação: ampliação de uma edificação, no sentido horizontal ou no sentido vertical ou ambos;

IV – afastamento: distância entre a edificação e as divisas do terreno, podendo se constituir em:

a) afastamento frontal: distância entre os limites do lote e a edificação, voltadas para o logradouro;

b) afastamento lateral: distância entre os limites laterais do lote e a edificação;

c) afastamento de fundos: distância entre os limites de fundos e a edificação;

V – águas servidas: águas residuais ou de esgoto;

VI – alinhamento: linha que delimita a divisa frontal de terreno para o logradouro público;

VII – altura da edificação: comprimento do segmento vertical medido ao meio da fachada, compreendido entre o nível do primeiro pavimento computável acima do solo, e à linha horizontal, passando pelo ponto mais alto do edifício, excluindo-se a caixa d'água e a caixa da escada;

VIII – alvará de construção: documento de autorização administrativa para a realização de qualquer construção;

IX – andaime: armação provisória, com estrado, destinada a apoiar as atividades de construção de uma edificação;

X – andar térreo ou pavimento térreo: primeiro pavimento computável da edificação;

XI – área aberta: área cujo perímetro é aberto por completo ou em parte;

XII – área bruta: somatório das áreas úteis com as áreas de projeção das paredes da construção;

XIII – área de acumulação de veículos: área disponível de acumulação de veículos em área interna dos empreendimentos com acesso controlado;

XIV – área de apoio: área destinada ao desenvolvimento de atividades auxiliares ou complementares à atividade principal;

XV – área de serviços: área de apoio ao uso residencial;

XVI – áreas de uso comum: são áreas destinadas, nas edificações, ao uso coletivo dos condôminos ou ocupantes autorizados, ou, quando situadas em edificações de uso público, aquelas de livre acesso ao público externo, como circulações em geral, vagas de estacionamento, halls, escadas, elevadores, banheiros públicos, dentre outras áreas de apoio ao uso principal;

XVII – área livre: parte do lote de terreno não ocupada por construção;

XVIII – área non aedificandi: área do terreno onde não é permitida a edificação de qualquer natureza, admitida apenas mediante autorização do órgão municipal competente a construção de gradil, muro de arrimo, escadas de acesso, obras de canalização e escoamento de águas e canalização de esgotos;

XIX – área principal: área indispensável a atender ao uso ou à atividade pretendida;

XX – área útil: área da superfície do piso de um compartimento ou de uma edificação;

XXI – áreas verdes condominiais: áreas descobertas e permeáveis do terreno, dotadas de vegetação que contribua para o equilíbrio climático e favoreça o serviço de drenagem de águas pluviais;

XXII – certidão de habitabilidade: certidão expedida com todas as características do "Habite-se", mediante apresentação de documento comprobatório de posse do imóvel por mais de cinco anos, em substituição ao documento de propriedade, e que não confere reconhecimento de direitos reais e qualquer espécie de averbação perante os cartórios de registros de imóveis;

XXIII – circulação: designação genérica dos espaços necessários à movimentação de pessoas ou veículos; em uma edificação, são os espaços que permitem a movimentação de pessoas de um compartimento para o outro ou de um pavimento para outro;

XXIV – condomínio de unidades autônomas: conjunto de unidades sejam residenciais, comerciais, serviços e industriais, ou lotes urbanizados, dispostas de forma horizontal ou vertical, dentro de um mesmo terreno ou quadra, divididos ou não em lotes, de modo a formarem ruas ou praças interiores, sem caráter de logradouro público, dispondo ou não de serviços de apoio e equipamentos de lazer privados;

XXV – conserto: obra de reconstituição de parte danificada ou inutilizada de um ou mais elementos de uma construção, não implicando em construção, reconstrução ou reforma;

XXVI – construir: ato de edificar ou realizar qualquer obra nova;

XXVII – compartimento: espaço coberto ou descoberto, delimitado, de uma edificação que serve para utilização permanente ou transitória, podendo se constituir em:

a) compartimento de permanência prolongada: caracterizado como espaço habitável que permita permanência confortável por tempo longo ou indeterminado, tal como quarto, sala de estar, de jantar e de lazer, ambiente de estudo e de trabalho e cozinha;

b) compartimento de permanência transitória: compartimento caracterizado como espaço habitável de permanência confortável por tempo determinado, tal como vestibulo, corredor, caixa de escada, despensa, depósito, vestiário, banheiro, lavabo e área de serviços;

XXVIII – desmembramento: forma de parcelamento da terra em dois ou mais lotes, com testada para logradouro público existente;

XXIX – demolição: derrubamento parcial ou total de uma edificação;

XXX – demolição administrativa: ato do Poder Executivo municipal que determina a destruição total ou parcial de uma obra ou edificação em situação de irregularidade;

XXXI – depósito: espaço coberto ou edifício destinado à estocagem de bens; em uma unidade residencial, é o compartimento de permanência transitória destinado à guarda de utensílios e provisões;

XXXII – divisa: linha de limite entre imóveis confinantes, ou para o logradouro público;

XXXIII – edícula: edificação secundária com acesso coberto ou não, de pequeno porte e complementar à edificação principal, não podendo esta edícula configurar-se como outra unidade privativa;

XXXIV – edificação: construção coberta destinada a abrigar qualquer atividade ou qualquer instalação, equipamento ou material, podendo se constituir em:

a) edificação permanente: de caráter duradouro, tais como residência, loja e indústria;

b) edificação transitória: de caráter não permanente, passível de montagem, desmontagem e transporte, tais como circos, parques de diversões, galpões infláveis, lonas tensionadas, stands, dentre outros similares;

XXXV – edifícios geminados: unidades agrupadas horizontalmente que se aproveitam de uma mesma estrutura e com acesso independente para uma circulação comum, podendo ter afastamentos laterais nulos;

XXXVI – embargo: providência legal tomada pelo Poder Público municipal para sustar o prosseguimento de obra ou instalação cuja execução ou funcionamento estejam em desacordo com as prescrições deste Código;

XXXVII – embasamento: é o conjunto de pavimentos de uma edificação vertical, constituído por até 4 (quatro) pavimentos, destinado a garagens e atividades de apoio inerente à funcionalidade da edificação, sendo considerado computável para o número de pavimentos da edificação;

XXXVIII – empena: face ou fachada de uma edificação;

XXXIX – equipamentos comunitários: equipamentos públicos voltados à educação, cultura e saúde, ao desporto, lazer e similares;

XL – equipamentos urbanos: equipamentos públicos destinados ao abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado;

XLI – escada de escape: escada de emergência em edificações verticais;

XLII – escada do tipo marinho: escada de mão fixada em uma estrutura ou parede de vedação;

XLIII – escada em leque: escada que possui um ou mais degraus em forma triangular ou trapezoidal;

XLIV – estacionamento: área coberta ou descoberta, destinada exclusivamente à guarda de veículos, como função complementar a um uso ou atividade principal;

XLV – estacionamento comercial: área coberta ou descoberta onde a atividade principal é a guarda de veículos, podendo haver exploração comercial para a sua utilização;

XLVI – fachada frontal: fachada do edifício voltada para o logradouro público, sendo, no caso do edifício com mais de uma fachada, a que dá frente para o logradouro mais importante;

XLVII – gabarito: número de pavimentos de uma edificação;

XLVIII – gabarito máximo: número máximo de pavimentos que uma edificação pode atingir, em determinada zona da Cidade;

XLIX – galeria: circulação horizontal, com acesso direto para o logradouro público, que une lojas de uma mesma edificação;

L – garagem: edificação destinada exclusivamente à guarda de veículos, como função complementar a um uso ou atividade principal, podendo se constituir em:

a) garagem coletiva: quando vinculada a mais de uma unidade imobiliária;

b) garagem privativa: quando vinculada a apenas uma unidade imobiliária;

LI – gleba: imóvel não parcelado, de área igual ou superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados);

LII – greide: perfil longitudinal de um logradouro em toda a extensão do trecho considerado;

LIII – habitação econômica: unidade residencial, de caráter popular, com área útil construída de até 50 m² (cinquenta metros quadrados), executada pelo Poder Público ou pela iniciativa privada;

LIV – habite-se: documento que autoriza o uso e ocupação de um edifício, expedido pelo órgão municipal competente.

LV – imóvel tombado: imóvel de interesse cultural protegido por ato administrativo, que deve conservar suas características arquitetônicas originais;

LVI – início da obra: data correspondente à execução de qualquer serviço que modifique as condições da situação existente no imóvel;

LVII – licença: autorização dada pela autoridade competente para execução de obras, instalações, localização de usos e exercício de atividades permitidas;

LVIII – logradouro público: bem público de uso comum, constituídas por vias, calçadas, passagens de pedestres, dentre outros;

LIX – loja: edificação ou parte desta, destinada ao exercício de uma atividade comercial ou de prestação de serviço;

LX – lote: terreno ou porção de terreno situado à margem de logradouro público, descrito e assinalado por título de propriedade, podendo se constituir em:

a) lote confrontante: lote de frente a outro lote;

b) lote lindeiro: lote voltado para o logradouro público ou outro lote;

LXI – meio-fio: elemento da via pública destinado à separação do passeio da pista de rolamento;

LXII – mezanino: piso elevado acima de um compartimento, com projeção menor que este compartimento;

LXIII – modificação: conjunto de obras destinadas a alterar divisões internas;

LXIV – multa: sanção pecuniária imposta por ato administrativo do Poder Executivo municipal, em decorrência de infração à legislação vigente;

LXV – muro: anteparo geralmente construído nos limites do lote;

LXVI – muro de arrimo: anteparo destinado a suportar desnível de terreno;

LXVII – obra: realização de um serviço em um imóvel, cujo resultado implique em alteração de seu estado físico anterior, tais como serviços de terraplanagem e construção de quaisquer tipos de edificação transitória ou permanente;

LXVIII – parede cega: face da fachada sem aberturas de vãos de iluminação e ventilação;

LXIX – passeio: parte de um logradouro destinada ao trânsito de pedestres;

LXX – pavimentação: construção de um piso destinado a circulação, quadras de esporte, estacionamentos descobertos, dentre outros;

LXXI – pavimento: volume compreendido entre dois pisos consecutivos, ou o andar habitável de uma edificação;

LXXII – pavimento duplex: unidade privativa que ocupa dois pavimentos;

LXXIII – pavimento-tipo: repetição de um pavimento de uma edificação;

LXXIV – pé-direito: distância vertical entre o piso e o nível mais baixo do fundo da laje de um compartimento ou da cobertura de um compartimento;

LXXV – pérgula: construção com cobertura vazada que está sujeita a intempéries climáticas;

LXXVI – pilotis: área livre formada pelos espaços vazios entre os pilares de sustentação de pavimento elevado;

LXXVII – polo gerador de tráfego: são empreendimentos que atraem ou produzem grande número de viagens causando reflexos negativos na circulação viária de seu entorno imediato;

LXXVIII – poder de polícia: competência administrativa de que dispõe o Poder Executivo municipal para condicionar e restringir o uso e gozo de bens, atividades e direitos individuais, em benefício da coletividade;

LXXIX – porão: espaço compreendido entre dois pisos, localizado geralmente abaixo do nível do solo;

LXXX – profundidade do lote: distância entre a testada e a divisa oposta, medida segundo uma linha normal ao alinhamento, avaliando-se a profundidade média quando a forma do lote for irregular;

LXXXI – quitinete: residência tipo apartamento, composto por apenas um cômodo com banheiro;

LXXXII – remembramento: unificação de um ou mais lotes formando um lote maior;

LXXXIII – renovação de alvará de construção: concessão de nova licença de construção, para imóvel anteriormente aprovado;

LXXXIV – servidão: encargo imposto em imóvel para uso e utilização por terceiros, particular ou público;

LXXXV – subsolo: pavimento, com ou sem divisões, situado abaixo do primeiro pavimento computável, ou que tenha, pelo menos, metade de seu pé-direito abaixo do nível da linha média do terreno circundante de projeção da edificação;

LXXXVI – tapume: vedação vertical feita de madeira ou outro material, construída em frente a uma obra e ao nível do logradouro, e destinada a isolá-la e proteger os operários e transeuntes;

LXXXVII – terreno: extensão de terra pública ou particular;

LXXXVIII – testada: linha que coincide com o alinhamento do logradouro, destinada a separá-lo da propriedade particular;

LXXXIX – unidade privativa: unidade autônoma de uma edificação destinada ao uso habitacional, comercial, serviços ou industrial, privativa do condômino ou ocupante autorizado;

XC – vila: conjunto de habitações independentes em edificações isoladas, agrupadas, geminadas ou superpostas, de modo a formarem ruas ou praças interiores, sem caráter de logradouro público;

XCI – vistoria administrativa: diligência efetuada por técnicos, objetivando a verificação das condições de uma obra, instalação ou exploração de qualquer natureza, em andamento ou paralisada.

TÍTULO III DO PROCESSO ADMINISTRATIVO

CAPÍTULO I DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES

Art. 5º Constitui dever do Poder Executivo municipal, de empresas, concessionárias de serviços públicos, associações, organizações, instituições, entidades, e demais pessoas físicas ou jurídicas, no âmbito das suas respectivas atribuições responsabilidades e competências, se empenharem no atendimento, na complementação, no aperfeiçoamento e na divulgação das disposições estabelecidas neste Código.

§ 1º O Poder Executivo municipal buscará manter convênios de cooperação e mecanismos de articulação interinstitucionais, com vistas ao cumprimento do disposto no caput deste artigo.

§ 2º No processo de exame e aprovação de projetos, o Poder Executivo municipal, sempre que necessário ou exigido pela legislação, respaldará seus atos relacionados a urbanismo, habitação, meio ambiente, patrimônio histórico e artístico, saúde, vigilância sanitária e outros setores, conforme o caso, em pareceres dos seus distintos setores técnicos especializados, dando publicidade da decisão em link específico da Prefeitura Municipal de Manaus.

§ 3º Além dos setores da administração municipal competentes em razão da matéria, constituem potenciais intervenientes no processo de aplicação deste Código:

I – o Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Amazonas, no que diz respeito à segurança contra incêndio e pânico e que envolva risco para pessoas, instalações ou mercadorias;

II – os órgãos federais e estaduais responsáveis pela proteção do meio ambiente e do patrimônio histórico e artístico nacional, bem como pela implantação de projetos industriais;

III – os concessionários dos serviços públicos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, fornecimento de energia elétrica e telefonia;

IV – as empresas fornecedoras de gás para abastecimento domiciliar ou industrial;

V – o órgão ou entidade responsável pela fiscalização do exercício profissional, em relação às atividades relacionadas com o disposto neste Código.

Art. 6º Os documentos e trabalhos referentes à construção de qualquer natureza somente serão aceitos ou permitidos pelo Poder Executivo municipal se estiverem assinados e sob a direção direta e pessoal de profissionais regularmente inscritos no órgão fiscalizador do exercício da profissão, na forma da lei.

Art. 7º Os autores de projetos e construtores assumirão inteiramente a responsabilidade pelos seus trabalhos e pela observância deste Código, ficando sujeitos às sanções nele previstas.

Art. 8º O órgão municipal competente deverá enviar expediente ao respectivo conselho de profissionais, solicitando a abertura de procedimentos para a aplicação das penalidades estatuídas na legislação específica aos profissionais que:

I – incorrerem em mais de 3 (três) multas durante o período de 01 (um) ano;

II – hajam recebido 2 (duas) ou mais multas na mesma obra;

III – continuarem a execução de obras embargadas pelo Poder Executivo;

IV – revelarem imperícia na execução de qualquer obra;

V – deixarem de prestar assistência pessoal, sistemática e direta às construções sob sua responsabilidade em andamento;

VI – assinarem projetos como executores de obras e não as dirigirem de fato;

VII – construírem reiteradamente em desconformidade com os projetos aprovados pelo Poder Executivo municipal.

Art. 9º É obrigatória, nas construções, públicas ou privadas, em todo o território municipal, a colocação de placa em lugar apropriado, com caracteres bem visíveis da via pública, conforme modelo oficial disponibilizado pelo Poder Executivo municipal, com as seguintes características e o conteúdo a seguir especificado:

I – tamanho mínimo de 1,20 m x 60 cm (um metro e vinte centímetros por sessenta centímetros), em obras com testada de até 20 (vinte) metros, e de 2,0 m x 1,0 m (dois metros por um metro) em obras com testada igual ou superior a 20 (vinte) metros;

II – número do processo;

III – número do alvará de construção, com data de expedição e vencimento;

IV – uso a que se destina o imóvel;

V – quantidade de pavimentos;

VI – área do empreendimento;

VII – endereço da obra;

VIII – nome do proprietário;

IX – autor e responsável técnico pelo projeto, com os respectivos números de registro profissional;

X – número de telefone dos órgãos municipais de fiscalização e licenciamento urbanístico.

Art. 10. Independem de apresentação de projetos e alvará de construção:

I – os serviços de limpeza, manutenção, pintura interna e externa e pequenos consertos em edificações de até 2 (dois) pavimentos;

II – a construção de muros divisórios internos, quando não se tratar de muros de arrimo;

III – a construção de jardins e pérgulas;

IV – as obras de reformas e modificações internas, sem acréscimo de área;

V – a criação de pequenas áreas verdes.

Art. 11. O Poder Executivo municipal poderá, a requerimento do interessado acompanhado do documento de posse ou propriedade do terreno, fornecer projeto para habitação popular para pessoas com renda de até 5 (cinco) salários mínimos, nos termos da legislação urbana de Manaus.

§ 1º Para efeito do caput deste artigo, considera-se habitação popular a unidade familiar, com área de construção total de até 100 m² (cem metros quadrados) e pavimento único.

§ 2º Poderá ser emitido o respectivo alvará de construção para o projeto de habitação popular ao interessado, cabendo a este a apresentação junto ao Executivo municipal do profissional habilitado com responsabilidade técnica comprovada.

§ 3º O órgão competente do Poder Executivo municipal poderá firmar convênio com o órgão de classe profissional para a prestação de assistência gratuita e responsabilidade técnica de profissional habilitado para o acompanhamento das obras de construção de habitação popular.

§ 4º O pagamento da contraprestação do serviço previsto no caput deste artigo será de:

I – para confecção de projeto: 0,5% do valor da UFM/m²;

II – para alvará de construção: 2% do valor da UFM/m².

Art. 12. Nos termos da legislação municipal vigente, em especial o Plano Diretor Urbano e Ambiental de Manaus, o Código Ambiental de Manaus, leis de Uso e Ocupação do Solo e do Parcelamento do Solo Urbano, para o licenciamento de empreendimentos potencialmente geradores de impactos urbanísticos ou ambientais significativos serão exigidas as apresentações de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV ou Estudo de Impacto Ambiental – EIA, que serão objeto de exame pelo órgão municipal competente.

CAPÍTULO II DA TRAMITAÇÃO DE PROCESSOS

Art. 13. Nos termos do Plano Diretor Urbano e Ambiental de Manaus, será expedida a tramitação de processos relativos ao âmbito deste Código, resguardadas garantias mínimas quanto ao interesse público e o interesse dos cidadãos.

Parágrafo único. As normas e procedimentos para simplificação de processos de aprovação de projetos, licenciamento de obras e regularização de habitações unifamiliares serão objeto de regulamentação própria pelo órgão competente do Poder Executivo municipal.

Art. 14. As informações relativas ao uso e à ocupação do solo serão fornecidas ao interessado que a solicitar, com a exata localização do imóvel, por meio de Certidão de Uso e Ocupação do Solo emitida pelo órgão municipal competente.

Parágrafo único. O fornecimento da Certidão de Uso e Ocupação do Solo não garante o direito de construir, e suas informações não perderão a validade, salvo no caso de alteração superveniente da legislação aplicável.

Art. 15. A Certidão de Viabilidade de Projetos será fornecida pelo órgão competente ao interessado que a solicitar e conterá informações relativas às condições de implantação, volumetria, índices urbanísticos, número de vagas de garagem ou estacionamento e demais itens relacionados à viabilidade do projeto apresentado, observada a seguinte disciplina:

I – a solicitação poderá ser formulada pelo proprietário ou seu representante legal, devendo ainda ser instruída com:

a) documento que permita verificar a configuração do terreno;

b) projetos que contenham os elementos básicos de definição do projeto, tais como, implantação geral com definição de caixa viária existente in loco, afastamentos, área permeável e vagas de estacionamento, plantas baixas, cortes, cobertura e memorial descritivo do empreendimento definindo segundo a Lei de Uso e Ocupação do Solo, o uso para a edificação.

II – a Certidão de Viabilidade de Projetos terá prazo de validade de 6 (seis) meses a partir da data de sua emissão, durante o qual será garantido ao requerente o direito de aprovar o projeto de acordo com a legislação vigente à época do pedido de viabilidade.

III – a emissão da Viabilidade não constitui aprovação de projeto e não configura ato administrativo formal que gere outros direitos adquiridos ao interessado, além do especificado no inciso II.

Parágrafo único. Para emissão da Certidão de Viabilidade de Projetos, não será realizada vistoria no local para constatação das informações fornecidas pelo interessado, sendo de sua inteira responsabilidade os dados apresentados no pedido formalizado.

Art. 16. Antes da aprovação do projeto e da expedição de qualquer alvará de construção, o órgão competente do Poder Executivo municipal deverá realizar vistoria no local da obra, com o objetivo de conferir as informações fornecidas no projeto pelo interessado e as condições para implantação da edificação projetada no terreno, excetuando-se os casos previstos no artigo 15.

Art. 17. Nenhuma obra de edificação, acréscimo, terraplanagem ou pavimentação, pública ou particular, será executada sem a respectiva aprovação do projeto, assim como seu devido licenciamento pelo órgão competente do Poder Executivo municipal.

Art. 18. Para solicitação de análise de projeto e de licença para a obra, o interessado, ou seu representante legal, dirigirá ao órgão competente do Poder Executivo municipal o requerimento acompanhado do respectivo projeto e dos documentos exigidos por este Código.

Parágrafo único. O requerimento deverá consignar:

- I – o nome do titular da propriedade, da posse ou do domínio útil do imóvel, comprovado por documento hábil;
- II – a natureza e a finalidade da obra (uso);
- III – o endereço da obra.

Art. 19. Os projetos deverão ser apresentados em três vias assinadas pelo proprietário ou representante legal e pelos responsáveis pela autoria de projetos e responsabilidade técnica pela obra.

Parágrafo único. Na hipótese do requerente ter adquirido o terreno em prestações, o processo será também instruído com o registro do imóvel do compromissário vendedor.

Art. 20. Os projetos para edificação deverão conter:

I – planta de situação do lote, contendo:

- a) nome das vias limítrofes dos lotes;
- b) projeção da edificação;
- c) orientação solar;
- d) sentido de circulação das vias;
- e) indicação da largura das vias;
- f) indicação dos passeios vizinhos até o limite de 2 (dois) metros para cada lado, para avaliação da continuidade da calçada no caso de vias arteriais ou coletoras;
- g) localização na malha viária da cidade, mostrando pontos de referência;

II – planta de implantação na escala mínima adequada à leitura do projeto, indicando:

- a) a locação do imóvel;
- b) a orientação solar;
- c) a presença de corpos hídricos;
- d) as áreas permeáveis e as áreas pavimentadas;
- e) as vias limítrofes ao lote;
- f) a topografia básica do lote, definindo a área do terreno e os seus perfis longitudinal e transversal, com especificação do ponto médio de projeção da edificação.

III – plantas baixas cotadas na escala mínima adequada à leitura do projeto, de cada um dos pavimentos do edifício e respectivas dependências, contendo informações como área e nomenclatura dos ambientes, vão de ventilação e iluminação e respectivos níveis;

IV – corte longitudinal e transversal do edifício na escala mínima adequada à leitura do projeto, devendo principalmente indicar a altura do pé direito dos ambientes;

V – elevação de no mínimo duas fachadas do edifício, na escala mínima adequada à leitura do projeto.

§ 1º Para as edificações unifamiliares, além dos desenhos e documentos mencionados deverá ser apresentado, como projeto complementar, esquema geral de esgotamento sanitário.

§ 2º Para as demais edificações acima de 750 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) de área construída, inclusive de uso residencial multifamiliar, deverão ser apresentadas, ainda, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias corridos, contados a partir do

licenciamento da obra, as Anotações de Responsabilidade Técnica dos seguintes projetos:

- I – cálculo estrutural, nos prédios acima de 4 (quatro) pavimentos, mesmo em subsolo, com respectivo responsável técnico;
- II – instalação de combate a incêndio aprovada pelo Corpo de Bombeiros;
- III – esgotamento sanitário, aprovado pela respectiva concessionária;
- IV – instalação elétrica, em caso de subestação, aprovada pela respectiva concessionária;
- V – instalação hidráulica.

Art. 21. Na apresentação dos projetos de reformas, modificações ou ampliações de edificações existentes, serão observadas as seguintes convenções:

- I – cor preta, nas partes a serem conservadas;
- II – cor vermelha, nas partes a serem construídas;
- III – cor amarela, nas partes a serem demolidas.

Parágrafo único. O órgão competente fará anexar aos processos relativos a obras de reconstruções, reformas, modificações ou ampliações os respectivos processos referentes à edificação original.

Art. 22. Os processos referentes a edificações multifamiliares, vilas ou condomínios de edificações de unidades autônomas somente entrarão em tramitação com a respectiva indicação do projeto das edificações no terreno.

Art. 23. Todas as cópias dos projetos deverão conter a assinatura do titular da propriedade, da posse ou do domínio útil do terreno, bem como do autor do projeto e do responsável pela execução da obra.

§ 1º Os profissionais que assinarem como responsáveis pela elaboração do projeto e pela execução da obra responderão pelas infrações relativas às suas respectivas atribuições.

§ 2º Havendo mudança de construtor ou responsável técnico, no decorrer das obras, o proprietário é obrigado a comunicar, imediatamente, por escrito, ao órgão municipal competente, indicando o nome do novo profissional legal e devidamente habilitado.

Seção I

Dos Prazos de Aprovação de Projeto

Art. 24. O órgão competente municipal terá 60 (sessenta) dias úteis para se pronunciar sobre os processos referentes à aprovação de projetos, podendo ser prorrogado o prazo, a critério da administração.

§ 1º Caso os projetos não estejam de acordo com a legislação vigente, o interessado poderá corrigi-los e reapresentá-los, sendo fixado um novo prazo de 60 (sessenta) dias úteis para o despacho final.

§ 2º No caso do disposto no § 1º, o interessado deverá reapresentar o projeto com as alterações necessárias no prazo de até 30 (trinta) dias úteis, sob pena de arquivamento.

§ 3º O pronunciamento do órgão competente municipal sobre os processos referentes à aprovação de projetos previstos no caput deste artigo deverá ser publicado em link específico da Prefeitura Municipal de Manaus.

Art. 25. Os prazos poderão ser prorrogados, a pedido do interessado, com a devida justificativa.

Seção II

Do Alvará de Construção

Art. 26. O órgão competente municipal poderá emitir o alvará de construção simultaneamente à aprovação, pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a pedido do interessado, desde que apresentados os documentos exigidos para o pedido.

§ 1º Após o licenciamento, o órgão competente municipal entregará ao interessado duas cópias do projeto aprovado e licenciado, ficando arquivada a terceira e o arquivo digital.

§ 2º O Alvará de Construção conterá o número de ordem, data, prazo de validade, nome do proprietário, do autor do projeto e do responsável técnico e uso respectivo, sem prejuízo de qualquer outra indicação julgada essencial.

§ 3º Para a construção de stands de vendas será fornecido um alvará de construção, com prazo de até 90 (noventa) dias corridos, devendo ser removido após o término das atividades.

Art. 27. Caso ocorram alterações nas normas de edificação, ou mesmo nas normas legais de uso e ocupação do solo ou de parcelamento do solo urbano, que incidam sobre os projetos aprovados, antes de iniciadas as obras, o interessado terá que, no prazo máximo de 12 (doze) meses, iniciar a obra.

Parágrafo único. Findo o prazo estipulado no caput deste artigo, o projeto deverá se adequar à nova legislação.

Art. 28. Para as finalidades deste Código, fica determinado que o início de obra corresponderá à execução de qualquer serviço que modifique as condições da situação existente no imóvel.

Art. 29. Se depois de aprovado o requerimento e expedido o alvará de construção houver necessidade de mudança de projeto, o interessado deverá requerer modificação do projeto aprovado, apresentando a documentação exigida pelo órgão competente municipal.

§ 1º Será dispensado novo alvará se as modificações não implicarem alterações do projeto naquilo que estiver regulamentado pela legislação vigente ou não ocorrer acréscimo de área construída.

§ 2º Aprovado o novo projeto, será expedido novo alvará de construção mediante o pagamento das taxas relativas à modificação.

Art. 30. O alvará de construção perderá a validade de aprovação do projeto nos seguintes casos:

I – quando os serviços de construção não forem iniciados em um prazo de 2 (dois) anos, a contar da data da licença para a obra constante do alvará para construção, se não renovado ou paralisado;

II – quando os serviços de construção aprovados não estiverem concluídos dentro do prazo de 2 (dois) anos, a contar da data da licença para a obra constante do alvará para construção, se não renovado.

§ 1º Antes de vencido o prazo de validade, o interessado deverá requerer renovação do alvará de construção, pagando novos emolumentos.

§ 2º Quando houver interrupção nos serviços de construção licenciados, o interessado deverá comunicar ao órgão municipal competente a paralisação para ter o benefício do período restante no prazo estabelecido para sua execução.

Art. 31. O Alvará de Construção é revogável a qualquer tempo, por ato do órgão competente municipal que, poderá considerar o interesse público ou razões de segurança justificáveis.

Seção III Do Habite-se

Art. 32. Concluída a obra de uma edificação deverá ser solicitada vistoria para a expedição do “Habite-se”, por meio de requerimento dirigido ao órgão competente municipal, devendo ser anexados ao processo os documentos necessários.

§ 1º Para a obtenção do “Habite-se” de residências unifamiliares deverão ser apresentados os seguintes documentos:

I – documentos comprobatórios do aceite das concessionárias relativos às redes de energia elétrica, abastecimento de água e esgoto sanitário ou, no caso de inexistência dessas duas últimas redes, comprovação de soluções adequadas para o abastecimento de água e o destino final dos esgotos sanitários;

II – documentos comprobatórios de aprovação do projeto nos órgãos federais e estaduais competentes em assuntos relacionados à proteção do meio ambiente, quando for o caso;

III – registro do imóvel referente ao remembramento, desmembramento ou retificação de metragem do terreno no cartório de registros públicos, quando for o caso;

IV – certidão negativa de débitos de IPTU do referido imóvel.

§ 2º Para a obtenção do “Habite-se” de edificações destinadas a outros usos deverão ser apresentados os seguintes documentos:

I – certificados de instalação dos equipamentos de circulação e transporte e gás, quando previstos no projeto, fornecidos pelos respectivos responsáveis;

II – certificado de vistoria apresentado pelo Corpo de Bombeiros, referente a instalações preventivas contra incêndio e pânico, na forma da legislação própria;

III – documentos comprobatórios do aceite das concessionárias relativos às redes de energia elétrica, abastecimento de água e esgoto sanitário ou, no caso de inexistência dessas duas últimas redes, soluções comprovadamente adequadas para o abastecimento de água e o destino final dos esgotos sanitários;

IV – documentos comprobatórios de aprovação do projeto nos órgãos municipais, estaduais e federais competentes em assuntos relacionados à proteção do meio ambiente e patrimônio histórico, quando for o caso;

V – registro do imóvel referente à remembramento, desmembramento ou retificação de metragem do terreno no cartório de registros públicos, quando for o caso;

VI – certidão negativa de débitos de IPTU do referido imóvel.

§ 3º Para a obtenção de “Habite-se” de edificações construídas, deverão ser apresentados os mesmos projetos e documentos exigidos para o “Habite-se”, seja ele residencial ou destinado a outros usos.

§ 4º Em caso de impossibilidade de apresentação de documento de propriedade, a requerimento do interessado, o processo poderá ser convertido em pedido de Certidão de Habitabilidade do imóvel quando para fins de solicitação de alvará de funcionamento, mediante a comprovação de posse do imóvel por mais de cinco anos.

Art. 33. Será fornecido o “Habite-se” pelo órgão municipal competente, depois de realizada vistoria na obra que ateste o cumprimento dos seguintes itens:

I – conclusão da obra, obedecido o projeto apresentado para a edificação e a norma específica de acessibilidade da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT;

II – construção de passeios novos ou melhoria dos passeios existentes, de acordo com a norma específica de acessibilidade da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, fronteiros à testada do lote;

III – colocação de placa de numeração oficial do imóvel.

§ 1º Nenhuma edificação poderá ser habitada sem a prévia liberação do órgão municipal competente, instruída pelo documento de “Habite-se”, ressalvadas as exceções previstas em Lei.

§ 2º O fornecimento de Certidão de Habitabilidade para aqueles que estejam impossibilitados de apresentar documento de propriedade não importa em reconhecimento, pelo Poder Público, de direitos inerentes à propriedade pelo solicitante e não produz efeitos para fins de averbação no cartório de registro de imóveis competente.

Art. 34. Poderá ser concedido “Habite-se” parcial nos seguintes casos:

I – quando se tratar de prédio onde uma parte puder ser utilizada independentemente da outra, garantindo-se boas condições de acessibilidade, ocupação e a segurança de quem utiliza a edificação;

II – quando existir mais de uma edificação construída no mesmo lote, devendo estar concluídas as obras de acesso, passeios, muros, pavimentação e outras julgadas indispensáveis às boas condições de habitabilidade e segurança do imóvel.

Art. 35. Expedido o “Habite-se” ou Certidão de Habitabilidade, o setor de cadastro imobiliário do Poder Executivo municipal será instruído para atualização das informações sobre o imóvel em questão.

§ 1º Ficam dispensados do “Habite-se”, para fins de emissão de alvará de funcionamento, os imóveis existentes e consolidados anteriormente a 1º de janeiro de 1976, devidamente comprovado esse fato e asseguradas, ainda, as condições de segurança, solidez, higiene e habitabilidade do imóvel, por meio de laudo técnico assinado por profissional habilitado;

§ 2º As construções residenciais e comerciais Tipo 1 consolidadas, anteriores a novembro de 2012, com documento de propriedade regularizado, apresentação de projeto de arquitetura simplificado (planta baixa, cortes, fachadas, cobertura e implantação) e com laudo técnico de responsabilidade técnica por profissional habilitado assegurando as condições de segurança, solidez, higiene e habitabilidade do imóvel receberão o Habite-se total em um processo simplificado e agilizado, com prazo não superior a 90 (noventa) dias.

**CAPÍTULO III
DOS PROCEDIMENTOS DE CONTROLE E SANÇÕES**

Art. 36. No controle de obras, o órgão municipal competente poderá adotar meios capazes de se antecipar às infrações e orientar os interessados quanto à vigência e ao cumprimento das normas urbanísticas e edilícias.

Art. 37. Qualquer cidadão é parte legítima para denunciar infrações e propor ações destinadas a garantir o cumprimento das normas urbanísticas e edilícias em vigor.

Art. 38. No exercício do poder de polícia, serão aplicadas pelo órgão municipal competente, por meio de ato administrativo, nos casos de violação das disposições deste Código, as seguintes sanções ao infrator:

I – embargo da obra: auto que determina a paralisação imediata de uma obra, até a revogação da ordem, sendo aplicável nos seguintes casos:

a) obra em andamento sem projeto aprovado e licença de construção, nos termos da lei;

b) desobediência ao projeto aprovado que implique violação às disposições deste Código, especialmente naquilo que diz respeito às diretrizes que norteiam sua aplicação;

c) risco à segurança de pessoas, bens, instalações ou equipamentos, inclusive públicos ou de utilidade pública;

II – multa: sanção pecuniária imposta por infringência à legislação vigente;

III – apreensão de ferramentas ou equipamentos: sanção aplicável na hipótese de resistência ao embargo pelo proprietário ou responsável pela execução da obra;

IV – cassação de alvará de licença de obras: aplicável no caso de execução da obra em desacordo com as normas urbanísticas e edilícias;

V – interdição: auto que determina a proibição imediata de uso de parte ou da totalidade de uma edificação, até a revogação da ordem, sendo aplicável nas seguintes hipóteses:

a) obra ocupada sem o respectivo “Habite-se” ou Certidão de Habitabilidade emitido pelo órgão municipal competente;

b) risco à segurança de pessoas, bens, instalações ou equipamentos, inclusive públicos ou de utilidade pública;

c) ameaça à saúde pública;

VI – demolição administrativa: auto que determina a destruição total ou parcial de uma obra ou edificação.

§ 1º As sanções serão dirigidas ao titular da propriedade, posse ou domínio útil do imóvel, sendo a aplicação das sanções precedida de notificação ao infrator.

§ 2º A aplicação de uma penalidade não exclui a aplicação de qualquer outra prevista neste Código.

Art. 39. O embargo e a interdição serão comunicados ao interessado, estabelecendo-se prazo para o cumprimento das exigências que possam garantir a sua revogação.

§ 1º A comunicação do embargo e da interdição dar-se-á mediante qualquer das seguintes modalidades:

I – com a assinatura de Termo de Recebimento pelo responsável pela obra;

II – afixação de notícia no local da obra ou da construção;

III – carta registrada enviada ao interessado;

IV – publicação no órgão de Imprensa Oficial do Município;

V – publicação em link específico da Prefeitura Municipal de Manaus.

§ 2º O embargo e a interdição poderão implicar em cancelamento do alvará de licença e demolição, parcial ou total, da construção, no caso de impossibilidade de reversão da situação que justificou a sua aplicação.

Art. 40. A demolição administrativa, parcial ou total, de uma obra ou edificação, será imposta como sanção, à custa dos responsáveis pela construção, nos casos de:

I – incompatibilidade com a legislação vigente que não admita regularização;

II – risco para a segurança pública que, no caso de sua iminência, implicará o seu cumprimento imediato;

III – obra ou edificação executada em área ou logradouro público;

§ 1º A demolição administrativa poderá ser comunicada nos mesmos moldes previstos no § 1º do art. 39 deste Código, com antecedência de 24 (vinte e quatro) horas da ação demolitória.

§ 2º A ação demolitória far-se-á sem riscos à segurança pública e ao funcionamento dos sistemas urbanos e das redes de serviços públicos.

Art. 41. As multas serão fixadas e cobradas em moeda oficial do Brasil, pelo seu valor nominal, corrigido pelo indexador oficial do Poder Executivo municipal, vigente na data de seu recolhimento e regulamentada em legislação específica.

§ 1º Sem prejuízo das responsabilidades civis e criminais, serão aplicadas multas nos seguintes casos, tomando-se em conta a gravidade da infração:

I – apresentação de documentação para aprovação com indicações falsas: 34 (trinta e quatro) Unidades Fiscais do Município (UFMs);

II – início ou execução de obra de residência unifamiliar sem licença do Poder Executivo: 12 (doze) UFMs;

III – início ou execução de obra de qualquer outra natureza sem licença do Poder Executivo: 25 (vinte e cinco) UFMs;

IV – realização de obra em cada item em desacordo com o projeto aprovado, quando tratar-se de acréscimo de área, admitindo-se 10% (dez por cento) de variação: 9 (nove) UFMs;

V – infrações às disposições do Título V deste Código, quanto às condições de segurança e meio ambiente de trabalho nas construções: 12 (doze) UFMs;

VI – ausência no local da obra do projeto aprovado ou do alvará de licença para construção: 4 (quatro) UFMs;

VII – ausência no local da obra do projeto aprovado ou do alvará de construção e da placa da obra conforme modelo aprovado pelo Poder Público municipal: 4 (quatro) UFMs;

VIII – ocupação de obra ou edificação sem “Habite-se” ou Certidão de Habitabilidade: 12 (doze) UFMs.

IX – terrenos e imóveis abandonados, sem manutenção e limpeza e/ou sem fechamento com muros ou cercas: 10 (dez) UFMs;

X – ausência de placa de obra ou colocação de placa nos empreendimentos sem licença de obra: 20 (vinte) UFMs e apreensão da placa irregular;

XI – ausência de tapume ou tapume irregular: 5 (cinco) UFMs;

XII – falta de tela de proteção nas edificações: 20 (vinte) UFMs.

§ 2º Nos casos de reincidência, as multas serão duplicadas.

§ 3º A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator de outras sanções previstas neste Código, nem da correção dos fatos que geraram a sua imposição;

§ 4º A aplicação de uma multa não impede a cominação cumulativa de outra, no caso de infrações distintas;

§ 5º O cumprimento superveniente da obrigação que originou a multa não exime o infrator de seu pagamento.

Art. 42. A defesa far-se-á por petição, dentro do prazo de 7 (sete) dias, contados da notificação do auto, alegando o interessado, de uma só vez, toda matéria que entender útil, juntando os documentos comprobatórios das razões apresentadas.

§ 1º A petição mencionará, obrigatoriamente:

I – a autoridade julgadora a quem é dirigida;

II – a qualificação do interessado, com CPF ou CNPJ, e o endereço para a notificação;

III – os dados do imóvel ou a descrição das atividades exercidas;

IV – os motivos de fato e de direito em que se fundamenta o recurso;

V – as diligências que o interessado pretende que sejam efetuadas, desde que justificadas as suas razões;

VI – o objetivo visado, com referência ao auto de infração que questiona.

§ 2º A impugnação não terá efeito suspensivo da sanção, e instaurará a fase contraditória do procedimento.

§ 3º A autoridade administrativa determinará, de ofício ou a requerimento do interessado, a realização das diligências que entender

necessárias, fixando-lhe prazo, e indeferirá as consideradas prescindíveis, impraticáveis ou protelatórias.

§ 4º Preparado o processo para decisão, a autoridade administrativa que dirige o órgão municipal competente prolatará despacho no prazo máximo de 30 (trinta) dias, resolvendo todas as questões debatidas e declarando a procedência ou improcedência da impugnação.

Art. 43. Havendo renúncia à apresentação de defesa ou recurso e, sendo a multa paga no prazo do recurso, o valor da constante do auto de infração sofrerá a redução de 20% (vinte por cento).

Art. 44. A apresentação do recurso à decisão administrativa de primeira instância, no prazo legal, suspenderá a exigibilidade da multa até a decisão da autoridade municipal competente.

§ 1º Uma vez decorrido o prazo para a apresentação da defesa, o processo será imediatamente encaminhado à autoridade encarregada de julgar.

§ 2º Se entender necessário, a autoridade julgadora poderá determinar a realização de diligência para esclarecer questão duvidosa, bem como solicitar parecer da assessoria jurídica do órgão municipal competente.

Art. 45. O autuado será notificado da decisão da primeira instância através do órgão oficial de imprensa do Município nos mesmos termos do artigo 39 deste Código.

Parágrafo único. Mantida a autuação e não sendo pago o valor correspondente no prazo de 10 (dez) dias contados da notificação, o órgão municipal competente levará o débito à inscrição na dívida ativa e, posteriormente, à execução judicial.

TÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES GERAIS PARA AS EDIFICAÇÕES

Art. 46. A elaboração de projetos e a realização de obras sujeitas às disposições deste Código deverão atender às normas técnicas aprovadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

§ 1º O dimensionamento, o cálculo, a especificação e o emprego de materiais e elementos construtivos deverão assegurar a estabilidade, a segurança, o conforto ambiental e a salubridade das obras, edificações e equipamentos.

§ 2º É de responsabilidade dos respectivos profissionais o emprego de materiais, elementos ou componentes não consagrados pelo uso, podendo o órgão municipal competente exigir comprovação técnica prévia de bom desempenho daqueles que possam vir a comprometer a qualidade das obras.

Art. 47. Toda edificação de acesso público, independentemente de ser a edificação caracterizada como pública ou privada, deverá assegurar condições de acesso, permanência, circulação e uso por pessoas com deficiência e mobilidade reduzida, conforme disposições estabelecidas neste Código, em Decreto Federal e de acordo com normas específicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

CAPÍTULO I DAS CONDIÇÕES DE CONFORTO, HABITABILIDADE E SEGURANÇA GERAL NAS EDIFICAÇÕES

Seção I Dos Compartimentos

Art. 48. É facultada a compartimentação interna de edificação ou unidade residencial, podendo ser adotada solução de ambientes integrados para diversas funções, exceto banheiros e ambientes onde as exigências de segurança ou conforto ambiental dos usuários exijam a sua vedação e o controle do seu acesso.

§ 1º A edificação ou unidade residencial deverá ter área útil total de no mínimo 37m² (trinta e sete metros quadrados), excluídas vagas de garagem e frações ideais de áreas comuns de todo o imóvel.

§ 2º Nas edificações de uso habitacional temporário, tais como flats, motéis e apart-hotéis, a unidade residencial poderá ter área útil total de no mínimo 12m² (doze metros quadrados), excluídas vagas de garagens e frações ideais de áreas comuns de todo o imóvel.

§ 3º As quitinetes deverão ter área útil total de no mínimo 25m² (vinte e cinco metros quadrados), desde que não haja mais de um compartimento, exceto o banheiro.

Art. 49. Os ambientes de permanência prolongada de uma edificação, localizados em subsolo, deverão adotar soluções de iluminação e ventilação, de acordo com as exigências legais.

Art. 50. Os compartimentos e ambientes deverão ser posicionados na edificação e dimensionados de forma a proporcionar conforto ambiental, térmico e acústico, e proteção contra a umidade, obtida pelo adequado dimensionamento e emprego dos materiais das paredes, cobertura, pavimento e aberturas, bem como das instalações e equipamentos.

Art. 51. Os compartimentos das edificações, para os fins deste Código, são classificados segundo a função preponderante neles exercida, que determinará seu dimensionamento mínimo e necessidade adequada de ventilação e iluminação.

Art. 52. Os compartimentos deverão atender as medidas necessárias conforme abaixo:

COMPARTIMENTO	ÁREA MÍNIMA	LARGURA MÍNIMA	PÉ - DIREITO MÍNIMO
Salas	9,00 m ²	2,70 m	2,80 m
Quarto	9,00 m ²	2,50 m	2,80 m
Cômodo diferenciado	7,50 m ²	2,50 m	2,80 m
Quarto de serviços	5,00 m ²	2,00 m	2,40 m
Cozinha	6,00 m ²	2,00 m	2,80 m
Banheiro	2,80 m ²	1,20 m	2,40 m
Área de serviço	2,50 m ²	1,20 m	2,40 m
Banheiro de serviço	2,00 m ²	1,00 m	2,40 m
Lavabo	1,30 m ²	1,00 m	2,40 m

Parágrafo único. Serão aceitos um único cômodo diferenciado podendo este destinar-se a quarto, gabinete, escritório, sala de TV, sala de estudos ou biblioteca, dentre outros.

Art. 53. Os banheiros de uso público ou coletivo, com previsão de agrupamentos de bacias sanitárias, deverão:

I – dispor de boxes para cada bacia sanitária com área mínima de 1 m² (um metro quadrado), estando os boxes separados por divisão com altura mínima de 1,80 m (um metro e oitenta centímetros);

II – ter o acesso aos boxes garantido por circulação com largura não inferior a 1,20 m (um metro e vinte centímetros);

III – dispor, no mínimo, de um box adaptado ao uso por pessoas com deficiência, com dimensões de acordo com as disposições previstas nas respectivas normas técnicas brasileiras atualizadas.

Art. 54. Os compartimentos de permanência prolongada deverão ter pé-direito mínimo de 2,80 m (dois metros e oitenta centímetros), e os de permanência transitória, pé-direito mínimo de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros).

§ 1º No caso de tetos inclinados e varandas, o ponto mais baixo deverá ter altura mínima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros), e o ponto médio, altura mínima de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros).

§ 2º No caso de porões, com altura igual ou inferior a 2,20 m (dois metros e vinte centímetros), todos os compartimentos serão considerados de permanência transitória.

Art. 55. Os projetos de habitações econômicas, de iniciativa privada ou governamental, deverão atender as medidas necessárias conforme abaixo:

COMPARTIMENTO	ÁREA MÍNIMA	LARGURA MÍNIMA	PÉ-DIREITO MÍNIMO
Salas	8,00 m ²	2,40 m	2,60 m
Quartos	8,00 m ²	2,40 m	2,60 m
cômodo diferenciado	7,00 m ²	2,40 m	2,60 m
Cozinha	4,50 m ²	1,60 m	2,20 m
Banheiro	2,00 m ²	1,00 m	2,20 m

Parágrafo único. Serão aceitos um único cômodo diferenciado podendo este destinar-se a quarto, gabinete, escritório, sala de TV, sala de estudos ou biblioteca, dentre outros.

Art. 56. Nas edificações onde forem previstas unidades imobiliárias com mais de um pavimento, pés-direitos duplos com

aproveitamento de mezaninos ou compartimentos em andares intermediários de qualquer natureza, serão respeitados os mesmos limites mínimos de pé-direito estabelecidos neste Código, computando-se cada um dos compartimentos ou ambientes superpostos para fins de cálculo do gabarito máximo permitido pela legislação municipal.

Parágrafo único. Não serão computados para o cálculo de gabarito máximo, os mezaninos que ocupem até 60% (sessenta por cento) da área do pavimento inferior e desde que estejam situados nos subsolos, pavimentos de garagens, pavimentos de uso comum, térreos ou pilotis.

Seção II Da Implantação, Iluminação e Ventilação dos Compartimentos

Art. 57. Sem prejuízo das exigências previstas na legislação municipal que dispõe sobre uso e ocupação do solo, a implantação das edificações no lote estará condicionada ao atendimento das normas a seguir estabelecidas, de forma a assegurar condições adequadas de iluminação e ventilação de seus compartimentos, sem prejuízo à vizinhança.

Parágrafo único. A implantação da edificação no lote deverá também atender às exigências da legislação ambiental vigente quanto a faixas não edificáveis previstas e ao Plano de Proteção às Margens dos Cursos d'Água.

Art. 58. Para abertura de vãos de iluminação e ventilação dos compartimentos das edificações, deverão ser mantidos os afastamentos frontais, laterais e de fundos do lote, conforme o Anexo XI da Lei de Uso e Ocupação do Solo no Município de Manaus.

§ 1º As edificações horizontais com até 2 (dois) pavimentos estão isentas de um dos afastamentos laterais, desde que este não apresente vão de abertura na lateral sem afastamento, devendo os demais afastamentos observar as medidas especificadas nos Anexos XI da Lei de Uso e Ocupação do Solo no Município de Manaus.

§ 2º As edificações com parede cega tratando-se de 2 (duas) ou mais edificações localizadas em um mesmo lote, deverão manter um dos afastamentos laterais previstos no Anexo XI da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 3º As edificações, em que existam vãos de iluminação e ventilação de 2 (duas) ou mais edificações localizadas em um mesmo lote, deverão ser garantidos, entre elas, o dobro dos mesmos afastamentos, mesmo quando tratar-se de aberturas de iluminação e ventilação em apenas uma das edificações.

§ 4º Em se tratando de vilas, serão permitidos afastamentos nulos entre edificações horizontais de até 2 (dois) pavimentos.

Art. 59. Será admitida a ventilação e iluminação dos compartimentos por meio de poços, entendidos da seguinte forma:

I – Poços para Ventilação e Iluminação (PVI): permitem condições de ventilação e iluminação natural das copas, cozinhas, lavabos, banheiros, áreas de serviço e outros compartimentos similares, observados os seguintes limites:

a) a seção horizontal mínima do prisma deverá ser constante ao longo de toda a sua altura;

b) nenhum dos lados da figura formada pela seção horizontal poderá ser menor do que $\frac{1}{4}$ (um quarto) da altura do prisma, não podendo sua medida ser menor que 3 m (três metros), devendo os ângulos internos da figura formada pela seção estarem compreendidos entre 90 (noventa) graus e 180 (cento e oitenta) graus.

II – Poços para Ventilação (PV): permite condições somente de ventilação natural, sem auxílio mecânico, aos banheiros e lavabos, observados os seguintes limites:

a) a seção horizontal mínima do prisma deverá ser constante ao longo de toda a sua altura.

b) nenhum dos lados da figura formada pela seção horizontal poderá ser menor do que $\frac{1}{20}$ (um vigésimo) da altura do prisma, não podendo sua medida ser menor que 1 m (um metro), devendo os ângulos internos da figura formada pela seção estarem compreendidos entre 90 (noventa) graus e 180 (cento e oitenta) graus.

§ 1º Não é permitido o balanço sobre o espaço mínimo determinado para os poços citados no caput deste artigo.

§ 2º A ventilação dos estacionamentos somente poderá ser feita por poços se estes forem exclusivos.

§ 3º Os compartimentos que fizerem uso de ventilação natural através de poços deverão ter vãos de ventilação com um mínimo de $\frac{1}{5}$ (um quinto) da área do compartimento.

§ 4º As saídas superiores dos poços, poderão ser protegidas contra a chuva, mantidas na abertura as dimensões mínimas do prisma.

Art. 60. As aberturas para ventilação e iluminação deverão atender a $\frac{1}{5}$ (um quinto) da área total do compartimento.

Art. 61. Nos casos de compartimentos ventilados e iluminados de forma indireta, a proporção será de $\frac{1}{4}$ (um quarto) da área total do compartimento.

Art. 62. Todos os compartimentos de permanência prolongada deverão ter abertura, visando à ligação diretamente com o exterior da edificação.

I – poderão fazer uso de ventilação e iluminação indireta as copas, cozinhas, banheiros e quartos de serviço, devendo estes ser ventilados e iluminados através de área de serviço, desde que o vão destinado a estes fins, seja, no mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) da área do maior compartimento a ser atendido.

II – para os casos em que a área de serviço fizer uso de Poço de Ventilação e Iluminação (PVI), apenas um dos cômodos listados no Inciso anterior poderá fazer uso da ventilação e iluminação indireta.

Art. 63. Será permitida a iluminação artificial e ventilação mecânica para cozinhas, de edifícios não residenciais, e os lavabos, lavanderias, circulações e vestiários, desde que por meios mecânicos dimensionados de acordo com as normas técnicas brasileiras.

Parágrafo único. Os banheiros de edificações residenciais poderão ter ventilação mecânica, desde que ligados diretamente a duto vertical com dimensão mínima de 0,50 m (meio metro) e área mínima de 0,50 m² (meio metro quadrado) e que contenha sistema de exaustão de acordo com as normas técnicas brasileiras.

Art. 64. Para compartimentos destinados a atividades especiais, que por sua natureza não possam ter aberturas para o exterior, serão admitidas iluminação e ventilação artificiais, desde que justificadas pela natureza das atividades, e dimensionadas de acordo com as normas técnicas brasileiras.

Seção III Dos Acessos e Circulações nas Edificações

Art. 65. Os espaços destinados ao acesso e circulação de pessoas, tais como vãos de portas, passagens, vestibulos e corredores classificam-se em:

I – de uso privativo: destinados às unidades residenciais unifamiliares e às edificações em geral, ou a seus compartimentos de uso restrito;

II – de uso coletivo: destinados ao uso público ou coletivo, com acesso ao público em geral.

Art. 66. Os espaços de circulação de uso privativo deverão ter largura mínima de 85 cm (oitenta e cinco centímetros), e os espaços de circulação de uso coletivo deverão ter largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros).

Parágrafo único. As circulações de uso coletivo com comprimento superior a 10 m (dez metros) deverão ter acréscido à largura mínima, estabelecida no caput deste artigo, 7 cm (sete centímetros) por cada metro de comprimento excedente, até o limite de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura.

Art. 67. Nas edificações de acesso público, de acordo com a norma específica da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, pelo menos um dos acessos ao interior da edificação e um dos itinerários de comunicação interna das dependências ou serviços deverão estar livres de barreiras arquitetônicas e de obstáculos que impeçam ou dificultem o acesso autônomo e seguro de pessoas com deficiência e mobilidade reduzida.

Art. 68. Os vãos de acesso às edificações deverão ter largura de acordo com a norma específica da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Art. 69. O hall social e de serviços, nas edificações providas de escada de escape, deverão ser interligados.

Parágrafo único. A interligação será dispensada caso as edificações sejam providas de elevador de emergência, atestado pelo Corpo de Bombeiros.

Subseção I Das Escadas e Rampas

Art. 70. As escadas de segurança ou de escape deverão atender aos seguintes requisitos:

I – ter degraus com altura mínima de 16 cm (dezesseis centímetros) e máxima de 19 cm (dezenove centímetros) e piso com profundidade mínima de 27cm (vinte e sete centímetros) e máxima de 33 cm (trinta e três centímetros);

II – ser construídas com material incombustível e piso com acabamento antiderrapante;

III – ser dotadas de corrimão contínuo, em ambos os lados, quando o desnível entre pisos for superior a 1 m (um metro);

IV – não ser dotadas de qualquer tipo de dispositivo, equipamento ou tubulação que possibilitem a expansão de fogo ou fumaça para o seu ambiente;

V – ter o patamar de acesso ao pavimento no mesmo nível do piso da circulação;

VI – ter lances retos e patamares intermediários quando houver mudança de direção ou quando exceder a 16 (dezesseis) degraus;

VII – ter altura livre igual ou superior a 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros), de forma a assegurar passagem de pessoas;

VIII – dispor de iluminação que possibilite a circulação com segurança;

IX – possuir corrimão intermediário, quando a largura for igual ou superior a 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros), garantindo-se largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) para cada lance.

Parágrafo único. Além das exigências impostas nos incisos deste artigo, as escadas de escape deverão atender às normas estabelecidas pelo Corpo de Bombeiros.

Art. 71. A largura mínima admitida para as escadas de uso público ou coletivo é de 1,20 m (um metro e vinte centímetros).

Parágrafo único. As escadas de uso privativo, desde que localizadas dentro de uma unidade residencial unifamiliar, bem como àquelas de uso eventual, deverão ter largura mínima de 80 cm (oitenta centímetros).

Art. 72. Escadas do tipo marinho somente serão admitidas quando de uso privativo ou eventual, para acesso a compartimentos ou instalações de serviços tais como casas de máquinas, torres ou depósitos.

Art. 73. Em cada pavimento, nenhum ponto poderá distar de mais de 35 m (trinta e cinco metros) da escada mais próxima.

Art. 74. Em edificações verticais com altura igual ou superior a 12 m (doze metros), será obrigatória a construção de escadas de emergência, atendendo aos requisitos previstos na legislação específica do Corpo de Bombeiros.

Art. 75. As rampas deverão ser construídas em substituição às escadas ou para garantir o acesso por pessoas com deficiência, devendo atender às disposições previstas na respectiva norma específica da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Subseção II Das Garagens e Estacionamentos para Guarda de Veículos

Art. 76. As garagens e os estacionamentos atenderão às seguintes exigências básicas:

I – as faixas de manobras de veículos terão largura mínima de 5 m (cinco metros);

II – os estacionamentos para os empreendimentos considerados como Polos Geradores de Tráfego de uso público ou coletivo terão área de acumulação, acomodação e manobra para

veículos calculada para comportar, no mínimo, 3% (três por cento) da sua capacidade;

III – as rampas para veículos terão declividade máxima de 15% (quinze por cento), sendo admitida a declividade de até 20 % (vinte por cento) em trechos de rampa com comprimento máximo de 15 m (quinze metros);

IV – nos acessos às garagens dos estacionamentos coletivos ou de edificações de uso residencial multifamiliar, as rampas para veículos deverão ser iniciadas com uma distância mínima de 2 m (dois metros) do alinhamento para dentro do terreno;

V – nas edificações de uso residencial unifamiliar a rampa de acesso deverá ser iniciada, no mínimo, a partir do alinhamento para o interior do terreno.

Art. 77. O cálculo do número de vagas de garagem ou de estacionamento exigidas nas edificações, segundo seu uso e suas atividades, será feito de acordo com o estabelecido na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 78. O número de vagas para portadores de necessidades especiais e idosos deverá atender às seguintes proporções:

I - 2% (dois por cento) das vagas nos estacionamentos públicos e privados para portadores de necessidades especiais, conforme Lei Federal 10.098, de 19 de dezembro de 2000, ou no mínimo 1 (uma) vaga:

a) a vaga para cadeirante deve contar com um espaço adicional de circulação com no mínimo 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de largura. Esse espaço pode ser compartilhado por duas vagas, no caso de estacionamento paralelo, ou perpendicular ao meio fio, não sendo recomendável o compartilhamento em estacionamentos oblíquos;

II – 5% (cinco por cento) das vagas nos estacionamentos públicos e privados para idoso, conforme a Lei Municipal nº 879, de 12 de setembro de 2005.

Art. 79. As edificações de uso comercial, de serviços ou industrial com previsão de armazenagem de material, segundo seu porte e suas atividades, deverão ser dotadas de área para carga e descarga de material, de acordo com o estabelecido na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 80. O dimensionamento de vagas para garagem ou estacionamento de veículos deverá atender as exigências abaixo:

DIMENSIONAMENTO MÍNIMO PARA VAGAS DE GARAGEM OU ESTACIONAMENTO			
TIPO DE VAGA	LARGURA	COMPRIMENTO	ALTURA
Automóveis	2,50 m*	5,00 m	2,40 m
Vagas para cadeirantes	2,50 m + 1,20 m	5,00 m	2,40 m
Motocicletas	1,00 m	2,00 m	2,40 m
Caminhões até 6t (seis toneladas)	3,00 m	7,50 m	3,50 m
Ônibus e caminhões com mais de 6t (seis toneladas)	3,50 m	18,00 m	4,50 m

* as vagas de garagens que possuam obstáculos em seus limites como paredes e muros, deverão ser acrescidas em 0,50m (meio metro) sua largura.

Art. 81. Será admitida a localização de vagas de garagem para guarda de veículos nos subsolos das edificações que poderão ocupar toda a área do terreno, obedecendo aos afastamentos definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo e taxa de permeabilidade mínima.

§ 1º Não será admitida a localização de vagas na testada do lote com acesso direto às vias arteriais e coletoras, a exceção dos lotes com testada menor que 15 (quinze) metros.

§ 2º Fica estabelecido para os empreendimentos considerados pelos geradores de tráfego, e que tenham testada mínima de 70 m (setenta metros) a obrigatoriedade de pista de aceleração e desaceleração.

Seção IV Das Edículas

Art. 82. Será admitida a construção de edículas dentro de lote urbano, como anexo de qualquer tipo de edificação, desde que atendidas as normas deste Código e as seguintes exigências:

I – afastamento frontal de acordo com o estabelecido na Lei de Uso e Ocupação do Solo;

II – afastamento dos limites laterais e de fundos do terreno de, no mínimo, 1,50 m (um metro e meio) para as empenas que

dispuserem de vãos de ventilação e iluminação. Não havendo aberturas os afastamentos laterais e fundos podem ser nulos; as edificações que dispuserem de edícula nos fundos e esta estiver lindeira à outra via pública, deverão possuir afastamento mínimo de 2 m (dois metros);

III – altura máxima de 4 m (quatro metros) no ponto de encontro na divisa de muro.

CAPÍTULO II DO RELACIONAMENTO DOS IMÓVEIS COM O ESPAÇO PÚBLICO E A VIZINHANÇA

Art. 83. Sem prejuízo de outras disposições da legislação pertinente, serão respeitadas as seguintes condições urbanísticas e ambientais de relacionamento dos imóveis com o espaço público adjacente e com a vizinhança:

I – nenhum elemento construtivo poderá avançar sobre a superfície, o espaço aéreo ou o espaço subterrâneo dos logradouros públicos ou dos imóveis vizinhos, tomando-se como referências os alinhamentos oficiais dos logradouros públicos e os limites dos lotes contíguos;

II – fica proibido o despejo de águas pluviais recolhidas no espaço aéreo dos lotes, inclusive de beirais, diretamente nos logradouros públicos e nos imóveis vizinhos, devendo estas serem conduzidas por meio de dutos próprios à rede pública de drenagem ou servidões oficiais internas dos quarteirões, quando existirem;

III – fica proibido o despejo de águas servidas provenientes de banheiros, cozinhas, lavanderias dentre outros, diretamente nos logradouros públicos e nos imóveis vizinhos, devendo estas serem conduzidas por meio de dutos próprios à rede pública de esgotamento sanitário ou sistema de tratamento pertinentes ao local, sejam estes fossas e sumidouros, filtros anaeróbicos ou estação de tratamento;

IV – deverão ser observadas as disposições contidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo, referente à área mínima permeável do terreno para drenagem natural de águas pluviais precipitadas no imóvel;

V – o nivelamento das edificações nos lotes, em relação ao greide dos logradouros de acesso, será feito de modo a facilitar o escoamento de águas pluviais e esgotos sanitários por gravidade para as respectivas redes públicas, implantadas ou previstas;

VI – é obrigatória a manutenção de placas de identificação dos imóveis, de acordo com numeração e padrão oficial estabelecidos pelo órgão municipal competente;

VII – os acessos de veículos aos prédios deverão ser projetados de modo que a soma total das larguras das faixas de entradas ou saídas não ultrapasse 12 m (doze metros), sendo obrigatória a instalação de sinaleiras para pedestres, nos casos de oficinas e concessionárias de automóveis, garagens ou estacionamentos com mais de 6 (seis) vagas para veículos;

VIII – o acesso de veículos a lotes que possuírem níveis superiores aos dos logradouros públicos deverá ser feito através de rampas de acesso no interior do lote, sendo proibida a instalação destas nos passeios públicos, de maneira a dificultar a livre circulação dos pedestres;

IX – é obrigatória a instalação de caixa coletora de correspondência em local acessível dos imóveis para utilização pelo serviço de correios, exceto em imóveis constituídos na forma de condomínios;

X – nos estabelecimentos que abriguem atividades capazes de produzir ruído, com som amplificado, em áreas residenciais, é obrigatório o isolamento acústico dos respectivos recintos;

XI – é obrigatória a manutenção e limpeza dos lotes vazios, assim como seu fechamento com muros ou cercas.

CAPÍTULO III DAS INSTALAÇÕES PREDIAIS

Seção I Das Instalações Sanitárias

Art. 84. O projeto e a execução de obras de instalações de água e esgotos obedecerão, além das normas técnicas brasileiras pertinentes, às disposições das normas estaduais e municipais vigentes.

Parágrafo único. Incluem-se na exigência do caput deste artigo o projeto e a realização de obras, para fins públicos ou privados, de:

I – instalações domiciliares de água, inclusive poços de abastecimento em áreas não providas de rede pública;

II – instalações de esgotos, incluídas as soluções de destino final em áreas não providas de rede pública;

III – piscinas.

Art. 85. O projeto e a realização de obras de edificações, naquilo que se refere à coleta, ao acondicionamento e ao tratamento primário de resíduos sólidos, além das disposições da Lei Orgânica do Município, do Plano Diretor Urbano e Ambiental, Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos e leis correlatas, deverão atender às seguintes exigências:

I – é vedada a instalação e utilização de incineradores de resíduos sólidos nas edificações, somente podendo a incineração ser realizada em locais e condições apropriadas, pela autoridade competente no assunto;

II – os locais destinados ao depósito dos resíduos sólidos nas edificações deverão ter acesso direto a partir do logradouro público, com largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) e altura mínima de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros), pisos e paredes revestidos com material impermeável e proteção contra emanação de odores e acesso de animais, ou outro sistema devidamente aceito pelo órgão municipal competente.

§ 1º A coleta, o acondicionamento e o tratamento primário dos resíduos industriais serão objeto de exigências, caso a caso, pelo órgão municipal competente, com a intervenção do órgão estadual afim, conforme o tipo e o volume dos resíduos produzidos.

§ 2º Serão estimuladas soluções de coleta, acondicionamento e tratamento primário nas edificações que promovam o reaproveitamento e a reciclagem dos resíduos sólidos.

Seção II Das Instalações de Energia e Telecomunicações

Art. 86. O projeto e a execução de instalações elétricas nas edificações deverão atender às normas técnicas brasileiras e às disposições da legislação estadual e municipal pertinente.

Art. 87. Os botijões, cilindros e recipientes em geral de armazenamento de gás domiciliar ou industrial deverão ser instalados no pavimento térreo e em área externa aberta e ventilada da edificação, em condições de fácil acesso do logradouro público, excluídas as residências unifamiliares.

Art. 88. As antenas de televisão ou telecomunicações, bem como para-raios ou qualquer outra estrutura técnica especial instalada nas edificações, deverão estar integradas à sua arquitetura, de modo a favorecer boas soluções paisagísticas para o ambiente urbano da cidade.

Parágrafo único. Será admitida a instalação de antenas de serviços de telecomunicação sobre os telhados das edificações, desde que observada a altura máxima de 5 m (cinco metros) acima da laje de cobertura do último pavimento, a exceção os casos especiais em que a Norma Técnica assim o exija.

Seção III Das Instalações de Segurança

Art. 89. Além dos casos previstos nas normas estaduais e municipais, será obrigatória a instalação de para-raios em:

I – edificações com altura igual ou superior a 12 m (doze metros), medida do pavimento térreo até a linha de cumeeira da cobertura;

II – hospitais;

III – aeroportos e estações terminais de transportes em geral;

IV – escolas, creches, auditórios, cinemas, teatros, casas de espetáculos, estádios de esportes, templos religiosos, penitenciárias e outros locais sujeitos à aglomeração de pessoas, a critério do Corpo de Bombeiros do Estado do Amazonas.

Parágrafo único. O projeto e a instalação de para-raios atenderá às normas técnicas brasileiras específicas sobre o assunto.

Seção IV Dos Elevadores

Art. 90. Os elevadores, ou qualquer outro equipamento mecânico de transporte vertical, não poderão constituir-se no único meio de circulação e acesso às edificações e seus distintos pavimentos.

Art. 91. As edificações com mais de 4 (quatro) pavimentos, mesmo os subsolos, ou que apresentarem altura superior a 12 m (doze metros) em relação à cota do térreo, deverão ser obrigatoriamente servidas por 1 (um) elevador de passageiros.

Art. 92. As edificações com mais de 8 (oito) pavimentos deverão ser obrigatoriamente servidas por 2 (dois) elevadores de passageiros.

Art. 93. VETADO.

Art. 94. Nos poços de elevadores somente será permitida a passagem de fiação elétrica indispensável ao próprio funcionamento do sistema.

Art. 95. Os espaços de circulação fronteiros às portas dos elevadores, em qualquer andar, não poderão ter largura inferior a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 96. Na instalação dos elevadores deverão ser observados os requisitos previstos nas respectivas normas técnicas brasileiras, devendo ser dotados de sistemas de segurança que garantam sua movimentação, em caso de pane ou falta de energia elétrica.

Art. 97. Os elevadores de serviço e carga deverão satisfazer às normas previstas para elevadores de passageiros.

Art. 98. Os elevadores de carga deverão dispor de acessos próprios, independentes e separados dos corredores, passagens ou espaços de acesso aos elevadores de passageiros.

TÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS PARA AS EDIFICAÇÕES POR USO

Art. 99. Além das demais disposições deste Código, o projeto dos edifícios, em função de sua finalidade ou do seu uso, deverá observar as disposições específicas a seguir estabelecidas.

CAPÍTULO I DAS EDIFICAÇÕES PARA RESIDÊNCIA PERMANENTE

Seção I Das Residências Unifamiliares

Art. 100. A habitação poderá dispor de ambientes integrados, exceto as instalações sanitárias e ambientes para os quais seja necessária a vedação e o controle de acesso, a fim de garantir condições de segurança ou conforto ambiental dos usuários, nos termos do disposto no artigo 48 deste Código.

Seção II Das Vilas

Art. 101. Será permitida a implantação de vilas dentro da área urbana e de transição, desde que observadas às normas deste Código e respeitadas os seguintes parâmetros:

- I – contenham no máximo 40 (quarenta) unidades residenciais;
- II – ocupem terreno de, no máximo, 10.000 m² (dez mil metros quadrados), observados os afastamentos para os limites do lote;
- III – respeitem o CAMT e demais parâmetros estabelecidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo para o terreno, limitando-se a dois pavimentos;
- IV – observem a taxa de permeabilidade total exigida;
- V – ocupem área de projeção da unidade de no mínimo, 40 m² (quarenta metros quadrados);

VI – possuam:

- a) via interna de circulação de veículos com largura mínima de 6 m (seis metros), acrescida de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) para a circulação de pedestres nas faixas frontais às edificações;

- b) via exclusiva de circulação de pedestres com largura mínima de 3 m (três metros), quando não houver circulação de veículos;

VII – disponham de vagas para estacionamento de veículos na proporção de 1 (uma) vaga para cada unidade residencial para uso dos moradores;

VIII – atendam, ainda, as seguintes condições:

- a) quando implantadas em lotes com mais de uma testada frontal, o afastamento frontal de 5 m (cinco metros) somente para testada de acesso à vila, respeitados os demais afastamentos nos termos do artigo 72 da Lei de Uso e Ocupação do Solo;

- b) deve ser criado um limite entre esta faixa e os fundos das unidades, impedindo a ocupação dessas áreas por edículas ou qualquer edificação, permanente ou provisória.

Seção III Das Edificações Geminadas

Art. 102. As edificações geminadas poderão ser executadas ou não sob a forma de condomínio, onde cada unidade autônoma corresponda a uma fração ideal do terreno.

§ 1º A edificação geminada deverá ter pelo menos uma das seguintes características:

- I – constituir, especialmente o seu aspecto estético, uma unidade arquitetônica homogênea, embora não implicando simetria;

- II – conter:

- a) paredes externas total ou parcialmente contíguas ou comuns;

- b) superposição total ou parcial de pisos.

§ 2º As edificações geminadas, em seu conjunto, deverão satisfazer as seguintes condições:

- I – poderão ser agrupadas até o limite de 60 (sessenta) metros, atendidos os demais índices urbanísticos previstos para o lote, tais como afastamentos, taxa de ocupação, CAMT e taxa de permeabilidade.

- II – a parede comum deverá ser construída até a altura da cobertura;

- III – ter, no máximo, 3 (três) pavimentos;

- IV – dispor de vagas para estacionamento de veículos na proporção de 1 (uma) vaga para cada unidade residencial, para uso dos moradores e 1 (uma) vaga para cada 10 (dez) unidades residenciais para uso de visitantes;

§ 3º Cada unidade construída deve ocupar área de projeção de construção total de no mínimo, 40 m² (quarenta metros quadrados);

Seção IV Dos Condomínios de Unidades Autônomas

Art. 103. Será permitida, na área urbana e na área de expansão de Manaus, a implantação de condomínios, instituídos por uma ou mais edificações construídas ou lotes urbanizados, dentro de um mesmo terreno, na forma estabelecida nos artigos 1º e 8º da Lei Federal n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Subseção I Dos Condomínios de Unidades Autônomas Horizontais

Art. 104. Na implantação de condomínios de unidades autônomas horizontais, deverão ser observados os seguintes parâmetros:

- I – ocupem terreno de, no máximo, 120.000 m² (cento e vinte mil metros quadrados);

- II – cada unidade ocupe lote com área mínima de 120 m² (cento e vinte metros quadrados) e testada mínima de 6 (seis) metros;

- III – possuir via interna de circulação com caixa viária mínima de 9,40 m (nove metros e quarenta centímetros), incluindo passeios de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);

- IV – para os casos em que haja a previsão de salão de festas, deverá ser obedecido o mínimo de 1 (uma) vaga a cada 10 m² (dez metros quadrados) de área útil;

V – destinem, obrigatoriamente, pelo menos 5% (cinco por cento) da área total do terreno para implantação de áreas verdes condominiais e de pelo menos 5% (cinco por cento) para áreas de esporte e de lazer, sendo admissível a coincidência de área arborizada com áreas de preservação permanente, além de atender aos mesmos requisitos dispostos no artigo 109 deste Código, estabelecidos para agrupamentos de edificações;

VI – obedeça ao afastamento mínimo entre edificações nos termos da Lei de Uso e Ocupação do solo e artigo 58 deste Código.

VII – no que se refere ao acondicionamento dos resíduos sólidos gerados pelo empreendimento, deverá ser previsto local de armazenamento frente a via pública, considerando área para estacionamento do veículo de coleta pública, devendo ainda ser atendido o disposto no art. 85 desta Lei Complementar.

§ 1º Ficam excluídos da obrigatoriedade de atendimento aos parâmetros acima os condomínios constituídos por até 5 (cinco) unidades independentes em edifícios isolados, agrupados, geminados ou superpostos, observados os afastamentos para os limites do lote.

§ 2º Somente será permitida área superior a definida no inciso I deste artigo se houver expressa anuência do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU, baseada em parecer da Comissão Técnica de Planejamento e Controle Urbano - CTPCU, proferido em regular processo administrativo.

Subseção II

Dos Condomínios de Unidades Autônomas verticais

Art. 105. Na implantação de condomínios de unidades autônomas horizontais verticais, deverão ser observados os seguintes parâmetros:

I – ocupem terreno de, no máximo, 120.000 m² (cento e vinte mil metros quadrados);

II – quanto ao sistema viário:

a) devem atender a seguinte hierarquia viária:

1. via principal: caracterizada como principal eixo de distribuição e circulação de veículos com capacidade de absorver o maior fluxo do condomínio.

2. via secundária: caracterizada como eixo de integração e ligação para áreas específicas do condomínio.

3. via de manobra: caracterizada como via sem saída até o limite de 45 (quarenta e cinco) metros de comprimento, destinada a entrada e saída das vagas de garagens.

b) devem atender as seguintes dimensões mínimas:

DIMENSIONAMENTO DO SISTEMA VIÁRIO DOS CONDOMÍNIOS		
VIAS	FAIXA	PASSEIO
Principal	2 x 3,20	2 x 1,50*
Secundária	2 x 3,00	2 x 1,50*
Manobra	5,5	x 1,20**

*em casos específicos poderão ser adotados apenas 1 (um) único passeio, desde que seja garantida total acessibilidade aos pedestres, proporcionando acesso seguro a todas as áreas comuns e unidades autônomas.

** é permitida a previsão de faixa de circulação de pedestres compartilhada com veículos sobre a faixa de tráfego, desde que devidamente sinalizada.

c) excetuam-se das exigências estabelecidas nos incisos I e II os pavimentos de garagens e os condomínios que contenham até 400 (quatrocentas) vagas de garagens, os quais devem atender o limite estabelecido para as vias secundárias e de manobras.

III – disponham de vagas para estacionamento de veículos na proporção de 1 (uma) vaga para cada unidade residencial, para uso dos moradores, e 1 (uma) vaga para cada 4 (quatro) unidades residenciais para uso de visitantes, além de atender ao artigo 81 desta Lei Complementar;

IV – destinem, obrigatoriamente, pelo menos 5% (cinco por cento) da área total do terreno para implantação de áreas verdes condominiais e de pelo menos 5% (cinco por cento) para áreas de esporte e de lazer, sendo admissível a coincidência de área arborizada com áreas de preservação permanente, além de atender aos mesmos requisitos dispostos no artigo 109 desta Lei Complementar, estabelecidos para agrupamentos de edificações;

V – obedeça ao afastamento mínimo entre edificações nos termos da Lei de Uso e Ocupação do solo e artigo 58 deste Código.

Parágrafo único. Somente será permitida área superior a definida no inciso I deste artigo se houver expressa anuência do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU, baseada em parecer da Comissão Técnica de Planejamento e Controle Urbano - CTPCU, proferido em regular processo administrativo.

Art. 106. Os projetos para condomínios de unidades autônomas com 48 (quarenta e oito) ou mais unidades residenciais deverão ser submetidos à consulta prévia do meio ambiente e pelo sistema viário urbano.

Art. 107. As edificações residenciais multifamiliares verticais, deverão dispor de:

I – hall de entrada com previsão para instalação de serviço de portaria ou guarita;

II – local para reuniões e abrigo da administração;

III – sanitários e vestiários para empregados e pessoal em serviço.

Art. 108. A largura máxima para as edificações verticais não poderá exceder 60 (sessenta) metros em qualquer de seus lados.

Art. 109. O licenciamento de agrupamento de edificações em terrenos com mais de 10.000 m² (dez mil metros quadrados) dependerá de cessão gratuita ao Município de um lote destinado ao equipamento comunitário, atendidas ainda as seguintes condições:

I – ser localizado de frente para logradouro público;

II – apresentar forma regular e testada mínima de 20 (vinte) metros;

III – ter área equivalente a 5% (cinco por cento) da área total do terreno;

IV – apresentar declividade máxima de 10% (dez por cento).

§ 1º O lote a ser destinado ao equipamento comunitário poderá ser desmembrado da área do terreno do agrupamento ou estar localizado próximo à gleba do empreendimento, desde que viabilize, em melhores condições, o equipamento comunitário requerido pelo órgão municipal competente.

§ 2º O lote a ser cedido ao Município deverá estar perfeitamente delimitado e caracterizado no projeto do agrupamento.

§ 3º Será admitida a substituição da área destinada à implantação de equipamento comunitário por pagamento em dinheiro, equivalente ao valor do terreno exigido para a implantação do equipamento comunitário, devendo ser calculado de acordo com os preços unitários estabelecidos na Planta Genérica de Valores de Manaus e recolhido ao Fundo municipal de Desenvolvimento Urbano.

§ 4º A alternativa de pagamento em dinheiro ou de destinação de área fora da gleba poderá ser autorizada mediante decisão do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§ 5º Excetuam-se desta previsão os condomínios destinados a Habitação de Interesse Social.

Art. 110. Ressalvada a possibilidade de desmembramento, na forma da Lei, cada conjunto de edificações, em relação ao lote, será sempre um condomínio indivisível, ao qual estarão definitiva e obrigatoriamente afetos o beneficiamento, a conservação e a manutenção das partes comuns, sendo as vias internas consideradas vias particulares.

Art. 111. O conjunto de edificações poderá ser executado parceladamente, sendo permitida sua implantação por etapas, desde que seja apresentado para aprovação o projeto completo do conjunto de edificações a ser implantada.

CAPÍTULO II DAS DEMAIS EDIFICAÇÕES

Seção I

Das Edificações para Residência Temporária e Hospedagem

Art. 112. Os estabelecimentos de hospedagem, além das demais disposições aplicáveis deste Código, do Código Sanitário de Manaus, da legislação vigente e das normas técnicas brasileiras, deverão atender às seguintes exigências mínimas:

I – existência obrigatória de ambiente de estar para utilização dos hóspedes, vestíbulo de entrada com local para portaria e recepção;

II – deverão dispor de ambiente para refeições coletivas ou por unidade, na proporção de 1 m² (um metro quadrado) por dormitório;

III – disponham, de forma obrigatória:

- a) de banheiros para os hóspedes, privativos ou coletivos, estes separados por sexo;
- b) de banheiros e vestiários para os empregados, separados por sexo;
- c) de lavatório em cada dormitório, se este não for dotado de banheiros privativos;
- d) de acesso a todas as instalações de serviço independente das destinadas aos hóspedes.

Art. 113. Nos locais de trabalho sujeitos às disposições da Consolidação das Leis do Trabalho, é obrigatória a observância das Normas Regulamentadoras relativas a segurança e medicina do trabalho.

Seção II Das Edificações para Produção e Armazenagem

Art. 114. O projeto e a construção de edificações, estabelecimentos ou compartimentos destinados a armazenagem, acondicionamento, conservação, preparo, fabricação, manipulação, transporte e comercialização de gêneros alimentícios ou medicamentos, bem como de locais onde se exerçam atividades que direta ou indiretamente possam interferir na saúde individual ou coletiva, deverão atender às disposições da legislação relativa à vigilância sanitária, em especial o Código Sanitário de Manaus.

§ 1º Dentre as edificações e estabelecimentos a que se refere o caput deste artigo incluem-se, além de indústrias, farmácias, drogarias, açougues, bares, restaurantes, lanchonetes, churrascharias, pastelarias, pizzarias, mercados, supermercados e congêneres, unidades de saúde médico-hospitalar, ambulatorial e laboratorial, bem como toda e qualquer atividade que mantenha reservatórios de água, piscinas, cozinhas ou sanitários voltados para o atendimento público ou ainda produzam rejeitos, efluentes ou resíduos de qualquer natureza.

§ 2º As edificações e estabelecimentos mencionados no caput e no § 1º deste artigo deverão dispor, conforme o tipo de atividade e o número de trabalhadores, de instalações complementares, tais como vestiário, refeitório, ambulatório e creche, de acordo com o estabelecido na Consolidação das Leis do Trabalho e nas Normas Regulamentadoras relativas à segurança e medicina do trabalho.

Seção III Das Edificações para Fins Comerciais

Art. 115. As edificações para fins comerciais, além das demais disposições aplicáveis deste Código, do Código Sanitário de Manaus, da legislação vigente e das normas técnicas brasileiras, deverão atender às seguintes exigências:

- I – as áreas de atendimento das lojas deverão ter área mínima de 12 m² (doze metros quadrados) e largura mínima de 2,70 m (dois metros e setenta centímetros);
- II – as lojas com área útil acima de 200 m² (duzentos metros quadrados) deverão ter, em cada pavimento, sanitários separados por sexo, proporcionais ao movimento previsto de usuários permanentes e visitantes, destinando o mínimo de um sanitário para portadores de necessidades especiais.

Art. 116. Os bares, restaurantes e congêneres, além de vestiários para os trabalhadores, terão sanitários, separados por sexo e localizados de tal forma que assegurem fácil acesso ao público, inclusive para pessoas com deficiência.

Seção IV Das Oficinas e Garagens de Veículos Edifícios Garagens

Art. 117. As oficinas e garagens de veículos, além das demais disposições aplicáveis deste Código, da legislação vigente e das normas técnicas brasileiras, deverão atender às seguintes exigências:

- I – será proibida a utilização de material combustível na edificação;
- II – os pisos serão executados com material lavável e impermeável;
- III – haverá banheiros e vestiários para os trabalhadores, separados por sexo;

IV – haverá muro divisório com terrenos vizinhos, com altura mínima de 2 m (dois metros);

V – existirá proteção contra interferências dos processos de trabalho adotados no estabelecimento para a segurança, o conforto e a qualidade ambiental na vizinhança e nos logradouros públicos adjacentes;

VI – os despejos de óleo deverão passar por caixa de areia e caixa separadora de óleo antes de serem lançados na rede pública de esgotos sanitários ou outro destino, de acordo com as exigências do órgão municipal responsável pelo meio ambiente.

Parágrafo único. Será permitida a construção de garagens e oficinas integradas a estabelecimentos industriais e de armazenagem.

Art. 118. Os serviços de abastecimento, lavagem e lubrificação existentes nas garagens e oficinas estarão sujeitos às normas relativas aos Postos de Abastecimento e de Serviços de Veículos deste Código.

Art. 119. Não será admitida a instalação de oficinas em subsolo ou em pavimentos semienterrados.

Seção V Dos Postos de Abastecimento e de Serviços de Veículos

Art. 120. Os postos de abastecimento de combustível, de lubrificação e lavagem de veículos, além das demais disposições aplicáveis deste Código, da legislação vigente e das normas técnicas brasileiras, deverão atender às seguintes exigências:

- I – os lotes deverão ter testada mínima de 30 m (trinta metros) e área não inferior a 900 m² (novecentos metros quadrados);
- II – as bombas abastecedoras de combustível serão afastadas, no mínimo, 7 m (sete metros) do limite frontal do lote, inclusive para os lotes de esquina;
- III – a cobertura de bombas deverá manter o afastamento livre frontal de, no mínimo, 2 m (dois metros);
- IV – as edificações necessárias ao funcionamento do estabelecimento serão afastadas, no mínimo, 4 m (quatro metros) das bombas abastecedoras de combustíveis e deverão respeitar os afastamentos frontais, laterais e de fundos estabelecidos neste Código e na Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- V – haverá muro divisório com terrenos vizinhos, com altura mínima de 2 m (dois metros);
- VI – haverá banheiros exclusivos para usuários e vestiários para os empregados, ambos separados por sexo;
- VII – os pisos das áreas de acesso, circulação, abastecimento e serviços deverão ser revestidos de material resistente ao desgaste de solventes, impermeável e antiderrapante;
- VIII – serão providos de canaletas nos pisos, para coleta das águas, acompanhando toda a extensão do alinhamento do terreno junto ao logradouro público, e quando necessário provido de grelhas;
- IX – nos postos de abastecimento de combustíveis onde haja lavagem ou lubrificação de veículos, os compartimentos destinados a essa finalidade deverão ser projetados de modo a proteger a vizinhança e o logradouro público de incômodos do seu funcionamento, devendo os despejos de óleo passar por caixa de areia e caixa separadora de óleo antes de serem lançados na rede pública de esgotos sanitários ou outro destino, de acordo com as exigências do órgão municipal responsável pelo meio ambiente.

Art. 121. Para os acessos aos postos de abastecimento de combustíveis, deverão ser respeitados os seguintes limites:

- I – nos lotes de esquina deverá ser reservada, no mínimo, uma faixa correspondente a 5 m (cinco metros) para cada lado, contados a partir da interseção das vias, sem rebaixamento do meio-fio fronteiro à testada;
- II – cada rebaixamento de acesso poderá ter comprimento máximo de 12 m (doze metros), devendo ser demarcada a sinalização horizontal identificando a continuidade da passagem de pedestres e rampas de portadores de necessidades especiais;
- III – só serão permitidos um acesso de entrada e um acesso de saída por testada do imóvel.

Parágrafo único. Não será permitido o rebaixamento total da calçada para acesso aos postos de abastecimento.

Seção VI Das Edificações para Ensino e Creche

Art. 122. As creches e edificações para o ensino pré-escolar deverão apresentar arquitetura e condições técnico-construtivas compatíveis com o grupo etário que compõe a sua clientela.

Art. 123. As instalações sanitárias, interruptores de luz, maçanetas, portas, bancadas e demais elementos construtivos, inclusive integrantes do mobiliário, deverão permitir a sua utilização autônoma e segura por crianças de até 4 (quatro) anos, bem como para crianças com deficiência, de acordo com as Normas da ABNT.

Art. 124. É obrigatória a existência de área livre externa de recreação, arborizada, com área proporcional à capacidade prevista do estabelecimento, nunca inferior a 50 m² (metros quadrados).

Art. 125. A interligação de níveis diferentes ou pavimentos, limitados a 2 (dois) por edificação, será feita por meio de rampas com declividade máxima de 6% (seis por cento).

Seção VII Das Edificações para Reunião de Público

Art. 126. Nas edificações e nos estabelecimentos destinados à reunião de público, incluídos cinemas, teatros, auditórios, casas de espetáculos e templos de culto, além das disposições do Código Sanitário de Manaus, das normas técnicas brasileiras pertinentes e da legislação estadual e municipal de segurança contra incêndio, serão atendidas as seguintes exigências:

I – as plateias com assentos fixos deverão ter espaços internos para acesso, circulação e escoamento dos usuários, atendendo às dimensões e características estabelecidas nas normas de segurança;

II – a disposição dos assentos deverá oferecer condições adequadas de circulação, conforto e visibilidade dos usuários, observando distância mínima entre filas de 90 cm (noventa centímetros) de encosto a encosto;

III – todas as portas de circulação interna de público deverão abrir nas duas direções, admitindo-se que as portas utilizadas exclusivamente para saída, inclusive as de emergência, abram para fora do recinto, no sentido de facilitar o escape do fluxo de pessoas na direção do logradouro público;

IV – haverá banheiros exclusivos para usuários e vestiários para os empregados, ambos separados por sexo e com condições adequadas de atender às necessidades dos portadores de necessidades especiais;

V – todos os espaços internos e externos deverão ser providos de instalação de iluminação de emergência;

VI – a edificação deverá ser provida de tratamento acústico interno para redução dos ruídos, aos níveis estabelecidos no Código Ambiental de Manaus.

Art. 127. Os locais de reunião deverão dispor de acomodações especiais para pessoas com deficiência na proporção de, no mínimo, 3% (três por cento) da lotação total, bem como condições de acesso e circulação, de acordo com as disposições das normas técnicas específicas.

Seção VIII Das Edificações para Prestação de Serviços de Saúde

Art. 128. As edificações para prestação de serviços de saúde, além de atender às disposições deste Código, do Código Sanitário de Manaus, das normas específicas dos órgãos fiscalizadores desta atividade, das normas técnicas brasileiras pertinentes e da legislação federal, estadual e municipal aplicável, deverão observar as seguintes exigências:

I – todos os vãos de iluminação dos compartimentos de permanência prolongada deverão ser voltados para orientação entre NE e SE;

II – as circulações para trânsito permanente ou eventual de pacientes terão largura mínima de 2 m (dois metros);

III – os elevadores deverão atender às dimensões das normas específicas, devendo ser instalados elevadores exclusivos para atendimento aos pacientes e para uso de serviço;

IV – os banheiros de hospitais, prontos-socorros, maternidades, clínicas e UBS's deverão ser construídos com piso antiderrapante, conter barras em toda sua extensão, principalmente na área do boxe, e ganchos para toalha, roupa e soro.

Art. 129. Serão admitidos consultórios e clínicas, sem internação de pacientes, em salas de edificações destinadas ao uso comercial e de serviços, observadas as disposições da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 130. Será admitida a adaptação de edificações residenciais unifamiliares para instalação de clínicas destinadas à internação de pacientes, observadas as disposições da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Seção IX Das Edificações para Fins Esportivos

Art. 131. Os projetos de edificações para fins esportivos, além de atenderem às disposições deste Código, das normas técnicas brasileiras pertinentes e da legislação federal, estadual e municipal, deverão observar as seguintes exigências:

I – as arquibancadas não poderão ser construídas em madeira;

II – os estádios e ginásios esportivos deverão ter instalações sanitárias para o público em geral e, independentemente das destinadas aos atletas, em número proporcional à sua capacidade, separadas por sexo e também as destinadas a pessoas com deficiência;

III – as saídas sejam portas, circulações, escadas ou rampas, deverão garantir a vazão do público das dependências a que atendem, calculadas na base de:

a) as dimensões devem ser de 1 m (um metro) de largura para cada 500 (quinhentos) espectadores em estádios e ginásios com capacidade inferior a 5.000 (cinco mil) espectadores, com um mínimo de 5 m (cinco metros) de largura;

b) as dimensões devem ser de 1 m (um metro) de largura para cada 1.000 (mil) espectadores, em estádios e ginásios com capacidade superior a 5.000 (cinco mil) espectadores, com um mínimo de 10 m (dez metros) de largura;

IV – o acesso às arquibancadas deve ter rampas para o deslocamento de portadores de necessidades especiais;

V – é obrigatória a criação de saídas de emergências.

Seção X Das Edificações para Fins Especiais

Art. 132. Os projetos de edificações para fins especiais que, pela natureza e excepcionalidade do seu programa arquitetônico, não hajam sido tratadas em todo ou em parte neste Código, serão objeto de análise pelo órgão municipal competente.

Art. 133. As edificações de uso misto atenderão às disposições legais pertinentes a cada uma de suas partes funcionais, sem interferências que ameacem a segurança, a acessibilidade, a salubridade e o conforto ambiental do conjunto.

Seção XI Das Edificações Temporárias

Art. 134. As instalações provisórias do tipo circos, parques de diversões, feiras e outras de caráter temporário de afluência de público em geral, além de outras disposições da legislação municipal, estadual e federal, deverão atender às seguintes exigências:

I – implantação dentro do terreno que garanta afastamento mínimo de 5 m (cinco metros) do alinhamento com o logradouro público, das divisas com terrenos vizinhos e de qualquer edificação;

II – isolamento do terreno por muro, gradil ou cerca metálica;

III – acessos independentes para entrada e saída do público, em condições de segurança para escape;

IV – banheiros exclusivos para usuários e para empregados, ambos separados por sexo, proporcionais ao movimento previsto e com solução adequada de destino final dos dejetos que não comprometa a qualidade do meio ambiente;

V – instalação de iluminação de emergência.

Art. 135. A autorização para as instalações provisórias será concedida pelo órgão municipal competente, após análise de projeto apresentado pelo empreendedor, que deverá ser assinado por profissional habilitado, responsável pela execução e manutenção das instalações.

Parágrafo único. Para a autorização de instalação de parques de diversões, também deverá ser apresentado profissional habilitado que assumirá a responsabilidade técnica pela instalação e manutenção dos equipamentos de diversão, inclusive quanto às jaulas de animais.

Art. 136. A desmontagem das estruturas e instalações temporárias, bem como a limpeza do terreno, é de responsabilidade do interessado no prazo da licença para funcionamento da atividade.

CAPÍTULO III DA MUDANÇA DE USO

Art. 137. Nos processos referentes à mudança de uso das edificações, será observada a compatibilidade com as exigências da Lei de Uso e Ocupação do Solo e as devidas adaptações da arquitetura do imóvel original, de modo a se atender aos requisitos exigidos pela legislação para o novo uso pretendido.

§ 1º Nas mudanças de uso durante a execução da obra, em caso de alteração das características arquitetônicas, será exigida a apresentação de projeto modificado para aprovação.

§ 2º O "Habite-se" ou a Certidão de Habitabilidade para a edificação, na hipótese do disposto no § 1º, só será concedido após a aprovação do projeto de modificação.

Art. 138. Quando houver modificação da edificação nas mudanças de uso, o projeto de alterações será apresentado para aprovação.

Art. 139. O órgão fazendário municipal será informado da mudança de uso das edificações, após o "Habite-se" ou Certidão de Habitabilidade, com a finalidade de atualização da base de dados da Administração municipal, devendo, para tanto, o Executivo municipal dispor de sistema único de cadastro de imóveis.

TÍTULO VI DAS CONDIÇÕES AMBIENTAIS E DA SEGURANÇA DE TRABALHO NAS OBRAS

Art. 140. As condições ambientais e de segurança de trabalho nas construções, além das disposições específicas deste Código, são reguladas pela Norma Regulamentadora nº 18, em conformidade a Consolidação das Leis do Trabalho - CLT.

Art. 141. É obrigatória a inspeção prévia e periódica das instalações e equipamentos de segurança para sua utilização ou funcionamento nas obras.

Art. 142. Nenhuma obra, inclusive de demolição, poderá ser realizada sem que haja no alinhamento do logradouro público um tapume provisório que ofereça a necessária segurança e proteção aos pedestres e pessoas com deficiências.

§ 1º No caso de obras em edificações existentes ou de construções projetadas com qualquer de suas faces no alinhamento de logradouros públicos, cujos passeios tenham largura igual ou inferior a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), deverá ser adotado respectiva proteção, iluminação e sinalização de forma a garantir com segurança a acessibilidade e continuidade do passeio.

§ 2º No caso de passeios com largura maior que 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), os tapumes poderão ocupar 50% (cinquenta por cento) de sua largura, desde que atendam aos parâmetros preconizados e estabelecidos nas Normas Técnicas da ABNT, específicos ao acesso autônomo, seguro e confortável das pessoas com deficiências.

§ 3º Quando os serviços na fachada se desenvolverem à altura superior a 4 m (quatro metros), será obrigatória a cobertura de proteção aos pedestres, com altura mínima de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros).

§ 4º Durante o período de execução da obra deverá ser mantido revestimento adequado do passeio fronteiro ao tapume, de modo a garantir boas condições ao trânsito público.

Art. 143. Os tapumes e outras instalações provisórias de obras não poderão prejudicar a arborização e a iluminação pública, a visibilidade de placas da sinalização de trânsito, o funcionamento do mobiliário urbano e outras instalações de interesse público.

Parágrafo único. As edificações a partir de 4 (quatro) pavimentos, deverão dispor de redes de proteção contra poluição, de forma a prevenir transtornos à vizinhança imediata ou acidentes decorrentes de suas atividades.

Art. 144. Os andaimes deverão ser dimensionados, calculados, instalados, utilizados e mantidos de modo a oferecer segurança no seu uso aos trabalhadores da obra, pedestres e vizinhos conforme as normas técnicas brasileiras.

Art. 145. É vedada a utilização de qualquer parte do logradouro público para operações de carga, descarga, e deposição, mesmo que temporárias, de materiais de construção, instalação de canteiro de obras ou construções transitórias.

Art. 146. Quando necessário o rebaixamento de lençóis d'água para a construção de pavimentos em subsolos, serão tomadas providências para evitar danos aos prédios vizinhos e logradouros públicos que possam ser afetados.

Art. 147. Nas proximidades de escavações necessárias em logradouros públicos e canteiros de obras, deverá ser colocada cerca de proteção e sistema adequado de sinalização para o trânsito.

Art. 148. As obras e seus acessos deverão ser convenientemente iluminados, natural ou artificialmente, conforme as necessidades das distintas tarefas a executar.

Art. 149. Obras ou serviços emergenciais, realizados para evitar o desabamento ou a ruína de edificações, poderão ser iniciados através de comunicação ao órgão municipal competente sobre a natureza das intervenções a serem executadas, que deverão contar com a assistência de profissional habilitado e autorização prévia do Poder Executivo municipal.

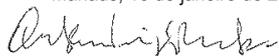
TÍTULO VII DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

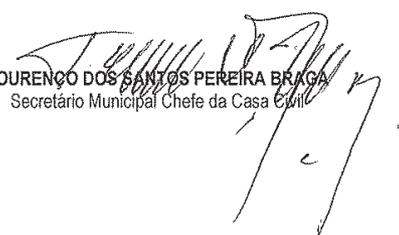
Art. 150. O órgão municipal competente atualizará, no prazo de 1 (um) ano, os valores estabelecidos no art. 41 desta Lei Complementar.

Art. 151. Quando incorrer em débito decorrente da aplicação de multa, nenhum infrator poderá receber quaisquer quantias ou créditos da Prefeitura de Manaus, participar de licitação no âmbito municipal, firmar contratos ou ajustes de qualquer natureza com órgãos e entidades do município, ter projetos aprovados ou licença para construir concedidas, nem transacionar com o Poder Público municipal a qualquer título.

Art. 152. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogada a Lei nº 673, de 4 de novembro de 2002.

Manaus, 16 de janeiro de 2014.


ARTHUR VIRGÍLIO DO CARMO RIBEIRO NETO
Prefeito de Manaus


LOURENÇO DOS SANTOS PEREIRA BRAGA
Secretário Municipal Chefe da Casa Civil