

7ª COMISSÃO DE SERVIÇOS E OBRAS PÚBLICAS – COMSOP

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 009/2025

AUTORIA: Executivo Municipal

EMENTA: ESTABELECE critérios para a regularização e compensação urbanística de edificações em desacordo com a legislação urbanística e dá outras providências. Mensagem n. 89/2025.

PARECER

I – DO RELATÓRIO

O Projeto de Lei Complementar em tela, de autoria do Executivo Municipal, visa disciplinar uma situação recorrente no cenário urbano de Manaus: a existência de edificações construídas em desconformidade com o Código de Obras, as Normas de Uso e Ocupação do Solo e a legislação urbanística aplicável.

Preliminarmente, esclarecemos que cabe a esta Comissão analisar apenas questões pertinentes ao aspecto educacional das proposituras, como prevê o art.43, inciso I, II, III e IV do Regimento Interno.

II – FUNDAMENTAÇÃO

Em análise ao Projeto de Lei em tela, registra-se que esta comissão temática está devidamente amparada, conforme o artigo 43 do Regimento Interno, para proceder a análise referente à Serviços e Obras públicas da propositura apresentada, *in verbis*:

Art. 43. À Comissão de Serviços e Obras Públicas compete:

I – opinar sobre a criação e organização dos serviços subordinados às Secretarias Municipais e entidades paraestatais no que se refere a quadro de servidores em atividade ou não, os objetivos e atribuições operacionais, o



7ª COMISSÃO DE SERVIÇOS E OBRAS PÚBLICAS – COMSOP

inter-relacionamento com a sociedade e demais poderes municipais;

Seu objetivo central é estabelecer critérios claros e seguros para regularizar edificações que foram construídas em desacordo com a legislação urbanística, especialmente o Código de Obras e as Normas de Uso e Ocupação do Solo. Em vez de perpetuar uma situação de irregularidade que prejudica o planejamento da cidade, a proposta cria um caminho legal e equilibrado para trazer essas construções à legalidade, desde que respeitados requisitos rigorosos que priorizam o interesse público.

A essência do mecanismo proposto é a Compensação Urbanística, um instrumento que permite ao proprietário regularizar sua edificação mediante o pagamento de um valor calculado de forma objetiva e técnica. Esse cálculo considera a área construída irregular, o valor de referência da Unidade Fiscal do Município, um índice de compensação específico para cada tipo de irregularidade, como falta de recuo, área permeável ou vagas de garagem – e um coeficiente que varia conforme a zona de localização do imóvel, refletindo a dinâmica urbana de cada região. Os recursos arrecadados não se perdem no orçamento geral; são integralmente direcionados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, garantindo seu reinvestimento em melhorias para a própria cidade, como mobilidade, infraestrutura, habitação social e fortalecimento do planejamento urbano.

É importante destacar que a regularização não é automática nem irrestrita. A lei estabelece uma série de condições protetivas para a coletividade. Edificações em áreas de risco, em preservação permanente, que invadem logradouros públicos, que interfiram na segurança de voo ou que sejam tombadas não poderão ser regularizadas. Além disso, apenas edificações já concluídas e estruturalmente seguras são elegíveis, afastando a possibilidade de usar o instrumento para legitimar obras em andamento ou projetadas de forma irregular. O processo depende ainda de análise técnica do Implurb e de aprovação pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, assegurando transparência e controle social.



7ª COMISSÃO DE SERVIÇOS E OBRAS PÚBLICAS – COMSOP

Portanto, esta proposta representa um avanço significativo na política urbana de Manaus. Ela reconcilia a realidade consolidada da cidade com a necessidade de ordem jurídica e planejamento, gerando segurança para os cidadãos e, ao mesmo tempo, garantindo que a coletividade seja compensada pelos impactos das irregularidades. Ao fomentar a regularização, a Prefeitura fortalece seu papel fiscalizador, inibe novas infrações e obtém recursos específicos para reinvestir no desenvolvimento urbano.

III – CONCLUSÃO

Dante do exposto, o Vereador Prof. Samuel emite **PARECER FAVORÁVEL** ao Projeto de Lei Complementar 009/2025.

Manaus, 02 de dezembro de 2025.

Relator
PROF. SAMUEL
Vereador/PSD

