

## GABINETE DO VEREADOR GILMAR NASCIMENTO

21ª Comissão de Habitação e Regularização Fundiária Urbana (COMHARFU)

PROJETO DE LEI Nº 173/2024.

AUTORIA: KENNEDY MARQUES PROTETOR

EMENTA: Institui a Política Municipal de incentivo a construções verticais.

### PARECER

#### I – DO RELATÓRIO

Versam os presentes autos acerca de Projeto de Lei, de autoria do **Ver. KENNEDY MARQUES PROTETOR**, Institui a Política Municipal de incentivo a construções verticais.

A propositura foi deliberada no plenário no dia 09/10/2024.

A propositura foi encaminhada para a **Procuradoria Legislativa** no dia 10/10/2024 para a devida emissão de parecer, que após análise manifestou **FAVORÁVEL** à tramitação da propositura.

A propositura foi encaminhada para **2ª Comissão de Constituição, Justiça e Redação**, foi distribuído ao Relator **Vereadora Professora Jacqueline** na data de 13/11/2024, para a devida emissão de parecer, que após análise manifestou **FAVORÁVEL** à tramitação da propositura.

A propositura foi encaminhada para **03ª Comissão de Finanças, Economia e Orçamento**, foi distribuído ao Relator **Vereador Joelson Silva** na data de 17/03/2025, para a devida emissão de parecer, que após análise manifestou **FAVORÁVEL** à tramitação da propositura.

Recebida pela **21ª Comissão de Habitação e Regularização Fundiária Urbana (COMHARFU)**, foi distribuído ao Relator **Vereador Gilmar Nascimento** na data de 22/04/2025, para a devida emissão de parecer.

Que apresenta parecer a seguir.

***É o relatório, sucinto.***

***Passo a opinar.***



## GABINETE DO VEREADOR GILMAR NASCIMENTO

### I. DA ANÁLISE

#### Pontos Positivos:

1. **Sustentabilidade Urbana:** A verticalização reduz a pressão sobre áreas periféricas, preservando áreas verdes e minimizando impactos ambientais.
2. **Eficiência no Uso do Solo:** Otimiza a infraestrutura existente e reduz custos de expansão urbana.
3. **Alinhamento Legal:** Está em consonância com o Plano Diretor e legislações complementares.
4. **Incentivos Fiscais:** A previsão de instrumentos creditícios pode atrair investimentos privados em habitação social.

---

A análise do Projeto de Lei nº 173/2024 exige consideração de múltiplos aspectos técnicos, urbanísticos e legais, os quais são detalhados a seguir:

#### 1. **Conformidade com o Plano Diretor e a Política Urbana de Manaus**

O art. 25 do Plano Diretor Urbano e Ambiental de Manaus (Lei Complementar nº 02/2014) é categórico ao estabelecer que a política de desenvolvimento urbano deverá fomentar formas de ocupação mais densas e sustentáveis, inclusive por meio da verticalização de edificações, especialmente aquelas voltadas à habitação de interesse social. Tal diretriz visa racionalizar a expansão urbana, reduzindo o custo de infraestrutura, evitando ocupações irregulares e assegurando a proteção dos recursos ambientais.

O projeto em exame, ao propor incentivos à construção vertical, está claramente em conformidade com essa diretriz, fortalecendo os instrumentos urbanísticos do Município.

#### 2. **Instrumentos de Planejamento Urbano e Viabilidade Técnica**

Os Anexos I e II da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), incorporados ao Plano Diretor, já estabelecem parâmetros urbanísticos que disciplinam a verticalização, como:

- Coeficientes de aproveitamento;
- Taxas de ocupação;

Rua Padre Agostinho Caballero Martin, 850 – São Raimundo  
Manaus – AM / CEP: 69027-020  
Tel.: 3303-xxxx  
www.cmm.am.gov.br

## GABINETE DO VEREADOR GILMAR NASCIMENTO

- Altura máxima permitida (gabarito);
- Tipos de uso compatíveis com cada zona da cidade.

Tais instrumentos possibilitam a aplicação escalonada e tecnicamente viável da verticalização, respeitando as características morfológicas, de infraestrutura e de adensamento de cada setor urbano. O projeto ora analisado não interfere ou modifica diretamente esses parâmetros, mas propõe a criação de uma *política pública estruturada de incentivo*, que poderá se materializar por meio de isenções fiscais, simplificação de licenciamento ou bônus construtivos, mediante regulamentação específica.

### 3. *Sustentabilidade e Gestão Territorial*

A verticalização, quando bem planejada, contribui para:

- Reduzir o consumo de solo urbano;
- Minimizar os deslocamentos motorizados (ao aproximar moradia, trabalho e serviços);
- Racionalizar o uso de infraestrutura urbana existente (água, esgoto, energia, transporte);
- Preservar áreas verdes e de proteção ambiental;
- Favorecer a habitação social em áreas centrais, combatendo a segregação socioespacial.

Nesse sentido, a proposta é coerente com os princípios do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), notadamente os artigos que tratam do aproveitamento adequado dos espaços urbanos, da função social da propriedade e da sustentabilidade ambiental e econômica do ambiente urbano.

### 4. *Habitação e Regularização Fundiária*

O incentivo à verticalização pode, ainda, contribuir significativamente para os processos de regularização fundiária, ao possibilitar que comunidades consolidadas em áreas subutilizadas possam ser reordenadas em empreendimentos verticais, com infraestrutura adequada, mediante programas públicos de requalificação urbana.

A compatibilidade da proposta com as diretrizes da Lei Federal nº 13.465/2017 (que trata da regularização fundiária urbana e rural) é evidente, sobretudo ao considerar o aproveitamento racional do solo e o direito à moradia digna como fundamentos da política urbana.

**GABINETE DO VEREADOR GILMAR NASCIMENTO**

**II. VOTO DO RELATOR**

Sendo assim, me manifesto **FAVORAVELMENTE** ao Projeto  
de Lei nº 173/2024

Manaus, 07 de maio de 2025.

**GILMAR DE OLIVEIRA NASCIMENTO**

Relator