

**MENSAGEM Nº 030/2013**

**Manaus, 08 de agosto de 2013**

**Senhor Presidente,**

**Senhores Vereadores,**

É com elevada honra que submeto à apreciação de Vossas Excelências e à superior deliberação do Plenário dessa Augusta Casa Legislativa, o **PROJETO DE LEI** que “***DISPÕE** sobre as Áreas de Especial Interesse Social previstas no Plano Diretor Urbano e Ambiental do Município de Manaus e dá outras providências*”.

A propositura define parâmetros diferenciados para parcelamento e uso do solo e para as construções nas Áreas de Especial Interesse Social – AEIS, assim compreendidas como aquelas destinadas à regularização fundiária e urbanística e à implantação de políticas e programas para promoção de habitação de interesse social na área urbana e de expansão do Município de Manaus, na forma do Plano Diretor Urbano e Ambiental e legislação específica.

Importa destacar que este projeto de lei foi elaborado com ampla participação da sociedade manauara, por meio de audiências públicas realizadas pelo Instituto Municipal de Ordem Social e Planejamento Urbano – IMPLURB.

Assim, confiante na aprovação deste projeto de lei, por sua relevância para a população de Manaus, renovo aos ilustres Senhores Vereadores, em mais esta oportunidade, expressões de distinguido apreço e elevada consideração.

**ARTHUR VIRGÍLIO DO CARMO RIBEIRO NETO**

Prefeito de Manaus

**PROJETO DE LEI Nº 321/2013**

**DISPÕE** sobre as Áreas de Especial Interesse Social previstas no Plano Diretor Urbano e Ambiental do Município de Manaus e dá outras providências.

**A CÂMARA MUNICIPAL DE MANAUS**

**TÍTULO I**  
**DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º** Esta Lei define parâmetros diferenciados para parcelamento e uso do solo e para as construções nas Áreas de Especial Interesse Social - AEIS.

**Parágrafo único.** As AEIS são destinadas à regularização fundiária e urbanística e à implantação de políticas e programas para promoção de habitação de interesse social na área urbana e de expansão do Município de Manaus, na forma do Plano Diretor Urbano e Ambiental e legislação específica.

**Art. 2º** A delimitação de Áreas de Especial Interesse Social tem por objetivos:

**I** – o estabelecimento de padrões construtivos e de parcelamento do solo que possibilitem a regularização fundiária e urbanística de assentamentos habitacionais da população de baixa renda;

**II** – conferir à propriedade imobiliária a função social preconizada pelo artigo 5º, inciso XXIII, da Constituição Federal;

**III** – evitar o processo de expulsão indireta dos moradores dessas áreas em razão da valorização dos imóveis, quando de sua regularização jurídica e urbanística;

**IV** – incentivar a participação comunitária no processo de delimitação, urbanização e regularização jurídica dessas áreas;

**V** – manter, sempre que possível, as edificações existentes;

**VI** – corrigir situações de risco ocasionadas por ocupação de áreas impróprias à habitação;

**VII** – estabelecer condições de habitação digna, através de investimentos em equipamentos urbanos e comunitários;

**VIII** – possibilitar investimentos públicos e privados em projetos e programas habitacionais de interesse social.

**Art. 3º** Na aplicação do disposto nesta Lei serão adotadas as definições estabelecidas na codificação urbanística em vigor, especialmente as seguintes:

**I** – 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 fundo e a edificação;

**II** – aglomerados de sub-habitação: unidades residenciais autônomas e contíguas, ocupadas por população de baixa renda, construídas em locais desprovidos de infraestrutura;

**III** – águas servidas: águas residuais ou de esgoto;

**IV** – área de serviços: área de apoio ao uso residencial;

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

**VI** – área verde condominiais: áreas descobertas e permeáveis do terreno, dotadas de vegetação arbórea que contribua para o equilíbrio climático e favoreça o serviço de drenagem de águas pluviais;

**VII** – atividade econômica doméstica: atividade comercial ou de serviços, explorada por qualquer dos ocupantes da própria unidade, de maneira que não descaracterize o uso residencial;

**VIII** – compartimento: espaço coberto ou descoberto, 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 vestíbulo, corredor, caixa de escada, despensa, depósito, vestiário, banheiro, lavabo e área de serviços;

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

**X** – divisa: linha de limite entre imóveis confinantes ou para o logradouro público;

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

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

**XIII** – logradouro público: bem público de uso comum, constituídas por vias, calçadas, passagens de pedestre, dentre outros;

**XIV** – frente ou testada do lote ou terreno: linha que coincide com o alinhamento do logradouro público e destinada a separá-lo da propriedade particular;

**XV** – gabarito: número de pavimentos de uma edificação;

**XVI** – habite-se: documento que autoriza o uso e ocupação de um edifício, expedido pelo Órgão Municipal competente;

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

**XVIII** – parcelamento: subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura ou não de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

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

**XX** – 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;

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

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

**XXIII** – terreno: extensão de terra pública ou particular;

**XXIV** – uso residencial multifamiliar: mais de duas unidades habitacionais autônomas por lote em condomínio;

**XXV** – uso residencial unifamiliar: uma ou duas unidades habitacionais autônomas por lote.

**TÍTULO II**  
**DO PARCELAMENTO DO SOLO NAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL**  
**CAPÍTULO I**  
**DAS DIRETRIZES URBANAS E AMBIENTAIS**

**Art. 4º** A licença para parcelamento do solo nas Áreas de Especial Interesse Social está condicionada à aprovação do respectivo projeto, na forma da Lei de Parcelamento do Solo Urbano de Manaus, atendidos os requisitos prescritos neste Capítulo.

**Art. 5º** Nos loteamentos em Áreas de Especial Interesse Social, os lotes terão no mínimo 125 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) de área e 5 m (cinco metros) de testada.

**Art. 6º** Para aprovação dos projetos de loteamentos em Áreas de Especial Interesse Social - AEIS, o órgão municipal competente exigirá dos parceladores, públicos ou privados, reserva de terrenos para implantação de equipamentos comunitários e áreas verdes, calculados em função da área total do loteamento, nas seguintes proporções:

**I** – 5% (cinco por cento) para área verde, em terreno contínuo, sempre que possível se evitando a fragmentação da cobertura vegetal existente;

**II** – 10% (dez por cento) para equipamentos comunitários na área urbana e 8% (oito por cento) na área de expansão urbana.

**§ 1º** É vedada a destinação de área para equipamentos comunitários em terrenos nas situações descritas na Lei do Parcelamento do Solo Urbano de Manaus.

**§ 2º** As Áreas verdes e de equipamentos comunitários, deverão ser entregues ao Poder Executivo totalmente livres e desafetadas, e no caso das áreas verdes, serem definidas fisicamente por vias ou ciclovias, de forma a facilitar sua fiscalização e acompanhamento, estando devidamente identificadas como área de preservação ambiental.

**Art. 7º** As vias de circulação deverão, quando necessário, articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizar-se com a topografia local e obedecer às seguintes características:

**I** – via coletora (c2) - composta por 4 (quatro) faixas de tráfego de 3,60 m (três metros e sessenta centímetros) cada, 2 (dois) passeios de 2 m (dois metros) cada, com caixa viária de 18,40 m (dezoito metros e quarenta centímetros);

**II** – via local (l2): composta de 2 (duas) faixas de tráfego de 3,20 m (três metros e vinte centímetros) cada, 2 (duas) faixas de passeio de 1,50 m (um

metro e cinquenta centímetros) cada, com caixa viária de 9,40 m (nove metros e quarenta centímetros).

**III** – via de servidão (ls): composta de 2 (duas) faixas de tráfego de 3 m (três metros) cada, 2 (duas) faixas de passeio de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) cada, com caixa viária de 9,00 m (nove metros);

**IV** – via de pedestre: composta de 1 (uma) faixa de passeio de 3 m (três metros) no mínimo.

**§ 1º** A interseção do alinhamento das vias públicas deve concordar em curva com raio mínimo de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros), exceto quando se tratar de vias de servidão.

**§ 2º** Qualquer interrupção ou descontinuidade no traçado das vias coletoras ou locais deverá ter dispositivo que permita manobra para retorno de veículos.

**Art. 8º** O parcelador deverá executar as obras e serviços necessários às vias de circulação, à demarcação dos lotes, das quadras, dos logradouros, ao escoamento das águas pluviais e aos equipamentos urbanos previstos no projeto, além da arborização das vias e praças e do fornecimento das placas de denominação de logradouros.

**Art. 9º** Em todos os cursos d'água localizados nas Áreas de Especial Interesse Social será adotada faixa de proteção marginal mínima de 30 m (trinta metros) medido da maior enchente, durante o período em que o Plano de Proteção das Margens dos Cursos d'Água ainda não houver sido implantado, observadas as exceções previstas na legislação ambiental vigente.

**Parágrafo único.** Ao redor de nascentes ou olhos d'água, será obrigatória a reserva de área *non aedificandi* com raio mínimo de 50 m (cinquenta metros).

**Art. 10.** Não serão licenciados loteamentos em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), excetuando-se os casos em que sejam realizados trabalhos de engenharia.

## **CAPITULO II**

### **DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

**Art. 11.** Nos empreendimentos em Áreas de Especial Interesse Social o Coeficiente de Aproveitamento Básico do Terreno – CABT para cálculo da Outorga Onerosa do Direito de Construir será 2,5, devendo obedecer o gabarito estipulado na Lei de Uso e Ocupação do Solo:

**I** – quanto ao uso: de acordo com o disposto nos Quadros de Usos e Atividades por Setor Urbano e Corredor Urbano constantes nos Anexos II e V, respectivamente, da Lei de Uso e Ocupação do Solo de Manaus;

**II** – quanto aos afastamentos mínimos da edificação: deverão ser garantidos afastamentos previstos no quadro abaixo:

Nº Total de Pavimentos	Afastamento Frontal (m)	Afastamentos Laterais	Afastamentos Fundos
1	3	0,00/0,00	1
2	3	0,00/0,00	1,5
3	4	2	2
4	5	3	2,5
5	5	4	3

A partir de 6 pavimentos, obedecer os afastamentos previstos na lei de Uso e Ocupação do solo.

**III** – quanto à taxa de ocupação: sem restrições, ressalvados os espaços necessários à implantação dos afastamentos e taxa de permeabilidade.

**IV** – quanto as vagas de estacionamento: deverá atender ao determinado no Código de Obras e Edificações do Município de Manaus, excetuados os casos a seguir:

**§ 1º** As residências unifamiliares deverão ter no mínimo uma vaga de garagem.

**§ 2º** Os empreendimentos em forma de vila e casas geminadas limitados até 10 (dez) unidades, deverão obedecer a uma vaga de veículo a cada 2 (duas) unidades, não sendo necessárias vagas para visitantes.

### **TÍTULO III**

## **DAS EDIFICAÇÕES NAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL**

### **CAPÍTULO I**

### **DO LICENCIAMENTO**

**Art. 12.** A execução de toda e qualquer obra, construção, reforma ou ampliação em imóveis situados nas Áreas de Especial Interesse Social deverá ser previamente licenciada pelo órgão municipal competente.

**Parágrafo único.** Não dependem de projetos nem de alvará de construção as obras e serviços descritos nos incisos I a V do artigo 10 do Código de Obras e Edificações do Município.



**Art. 13.** O licenciamento da obra ou serviço será concedido pelo órgão municipal competente mediante requerimento do interessado, instruído obrigatoriamente com:

I – documentos de propriedade ou documento que comprove a posse do imóvel por 5 (cinco) anos, título definitivo ou registro de imóveis;

II – RG e CPF do proprietário;

III – os seguintes documentos gráficos:

a) planta do terreno, com identificação de suas dimensões, limites e confrontações, implantação do edifício no terreno e respectivas dimensões e afastamentos das divisas, norte magnético;

b) planta baixa dos pavimentos com indicação da área total construída, localização das esquadrias em cada pavimento, área dos ambientes, um corte esquemático de volumetria, uma fachada, planta de cobertura, projeto do esgotamento sanitário para o sistema público, quando houver, ou localização de fossa e sumidouro.

IV – croqui de localização do terreno na malha viária urbana da cidade;

**Parágrafo único.** Para o atendimento dos incisos acima, o interessado poderá beneficiar-se dos serviços listados segundo artigo 11 do Código de Obras e Edificações de Manaus

## **CAPÍTULO II**

### **DAS NORMAS TÉCNICAS PARA AS EDIFICAÇÕES**

**Art. 14.** Os projetos de iniciativa pública ou privada, executados em Áreas de Especial Interesse Social deverão atender as medidas necessárias para os compartimentos:

COMPARTIMENTO	ÁREA MÍNIMA	LARGURA MÍNIMA	PÉ-DIREITO MÍNIMO
Salas	7,50m <sup>2</sup>	2,40m	2,50m
Quartos	7,50m <sup>2</sup>	2,40m	2,50m
Cozinha	4,00m <sup>2</sup>	1,60m	2,50m
cômodo diferenciado	7,00m <sup>2</sup>	2,40m	2,50m
Banheiro	2,00m <sup>2</sup>	1,00m	2,20m
área de serviços	1,50m <sup>2</sup>	1,00m	2,20m

**§ 1º** Serão aceitos até dois cômodos diferenciados podendo este destinar-se a quarto, gabinete, escritório, sala de TV, sala de estudos ou biblioteca, dentre outros.

**I** – as aberturas para iluminação e ventilação dos compartimentos de permanência transitória deverão ter equivalência à no mínimo 15% (quinze por cento) da área dos compartimentos de permanência prolongada;

**II** – todos os compartimentos de permanência prolongada deverão ter abertura comunicando-se diretamente com o exterior da edificação;

**III** – os banheiros poderão ser iluminados e ventilados para áreas de serviço ou poços de ventilação;

**IV** – os poços de ventilação poderão ter dimensões que permitam a abertura dos vãos de iluminação e ventilação dos compartimentos, obedecida à largura mínima de 1 m (um metro);

**V** – as portas de acesso às edificações, bem como as passagens de circulação e corredores no interior das edificações, devem ter largura mínima de 90 cm (noventa centímetros);

**VI** – as escadas de acesso público terão largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros).

**VII** – serão permitidas edificações de até 5 (cinco) pavimentos, sem elevador, desde que a distância da laje de piso do primeiro pavimento a laje de piso do último pavimento seja de, no máximo, 11 (onze) metros.

**§ 2º** Os compartimentos de permanência prolongada deverão ter pé-direito mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) e, no caso de tetos inclinados, o ponto mais baixo deverá ter altura mínima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros).

**Art. 15.** Os banheiros ou lavabos deverão apresentar piso lavável e, no mínimo, um vaso e um dispositivo para banho, ambos ligados à rede de esgoto, se existente, ou à fossa séptica.

**Parágrafo único.** O lavatório poderá ser instalado fora do banheiro e, de igual modo, deverá estar ligado à rede de esgoto, se existente, ou a sistema de fossa e sumidouro.

**Art. 16.** As cozinhas deverão ser providas de pia com canalização de efluentes para a rede de esgoto, quando existente, ou para sistema de esgotamento sanitário.

**Art. 17.** Os tanques de lavagem doméstica deverão ser ligados à rede de esgoto, quando existente, ou a fossa e sumidouro.

**Art. 18.** As edificações destinadas ao uso Comercial e de Serviço, na forma da Lei de Uso e Ocupação do Solo de Manaus, deverão apresentar no mínimo um banheiro provido de vaso sanitário e lavatório.

**Art. 19.** Para coleta de água do telhado deverá ser previsto mecanismo apropriado para cada caso, não permitida a emissão de águas pluviais diretamente para a via ou logradouro público e nem para terrenos vizinhos.

**Parágrafo único.** Não poderá haver vão de iluminação e ventilação voltado diretamente para o lote vizinho.

### **CAPÍTULO III DO HABITE-SE**

**Art. 20.** A ocupação de toda e qualquer edificação nas Áreas de Especial Interesse Social dependerá de Habite-se a ser expedido pelo órgão municipal competente, desde que as obras tenham sido empreendidas de acordo com o projeto aprovado.

**Parágrafo único.** O Habite-se poderá ser concedido em caráter parcial e precário nas hipóteses da Lei do Código de Obras e Edificações do município de Manaus.

## **TÍTULO IV DA REGULARIZAÇÃO DOS PARCELAMENTOS DO SOLO CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 21.** Para os efeitos desta Lei, os parcelamentos do solo empreendidos nas Áreas de Especial Interesse Social são qualificados nas seguintes categorias:

**I** – parcelamentos irregulares: de iniciativa pública ou privada, os empreendidos pelos Governos Federal, Estadual ou Municipal ou por pessoa física ou jurídica de direito privado, sem a aprovação do Poder Público Municipal ou em desacordo com o projeto aprovado;

**II** – parcelamentos clandestinos: parcelamentos realizados sem que tenha sido apresentado projeto para aprovação do Poder Público Municipal, efetivado por pessoa jurídica ou por ocupação espontânea.

**Art. 22.** Tomando conhecimento de parcelamento irregular ou clandestino empreendido em Área de Especial Interesse Social, caberá ao órgão municipal competente adotar imediatamente as providências dos procedimentos de controle e sanções, conforme disposto no Plano Diretor Urbano e Ambiental do Município de Manaus.

**Art. 23.** Após as providências previstas no artigo anterior, o órgão municipal competente, deverá, ainda, expedir ofícios à Procuradoria Geral do Município, à Autoridade Policial e ao Ministério Público do Estado, informando sobre a prática dos crimes previstos na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e solicitando a adoção das medidas aplicáveis contra o parcelador.

**Art. 24.** Ao parcelador irregular serão aplicadas as penas administrativas e civis que a legislação prescrever, independentemente das sanções criminais e do atendimento das exigências da Prefeitura Municipal de Manaus.

**Art. 25.** Verificados que o parcelamento não se acha registrado ou regularmente executado, deverá o adquirente do lote suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o loteador para suprir a falta junto ao órgão municipal competente.

## **CAPÍTULO II**

### **DOS PROCEDIMENTOS**

**Art. 26.** Os parcelamentos irregulares ou clandestinos empreendidos nas Áreas de Especial Interesse Social poderão ser regularizados pelo órgão municipal competente, na forma desta Lei e a partir do levantamento dos parcelamentos irregulares e clandestinos e do cadastramento de suas populações, visando à regularização urbanística e fundiária.

**Art. 27.** A regularização dos parcelamentos empreendidos nas Áreas de Especial Interesse Social dar-se-á através de processo administrativo definido por esta Lei.

**Art. 28.** A regularização dos parcelamentos irregulares ou clandestinos nas Áreas de Especial Interesse Social poderá ser determinada pelo Prefeito Municipal de Manaus ou solicitada pelo parcelador, por qualquer adquirente de lote ou por associação representativa dos adquirentes de lotes, através de requerimento próprio.

**§ 1º** A solicitação de regularização feita pelo parcelador deverá ser instruída com a proposta de regularização, acompanhada de laudo técnico que demonstre a observância dos parâmetros técnicos e urbanísticos estabelecidos nesta Lei.

**§ 2º** Nas hipóteses de determinação e de solicitação da regularização feita por adquirente de lote ou por associações, o órgão municipal competente, deverá elaborar a proposta e o laudo previstos no § 1º deste artigo.

**§ 3º** O órgão municipal competente poderá aceitar, para efeito de instrução dos processos de regularização nas Áreas de Especial Interesse Social, compromisso de venda e compra da gleba parcelada, ainda que não registrado, desde que filiado a título de domínio devidamente registrado no cartório de registro de imóveis.

**Art. 29.** Também poderá ser objeto de regularização, na forma desta Lei, apenas parte de terreno irregularmente loteado, considerando-se a área remanescente como gleba, nos termos da Lei de Parcelamento do Solo em vigor.

**Art. 30.** Não poderão ser objeto da regularização prevista nesta Lei os parcelamentos irregulares ou clandestinos, ou parte destes, empreendidos:

I – em Áreas de Preservação Permanente, na forma da legislação ambiental;

II – em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a eliminação dos agentes poluentes;

III – em terrenos:

a) aterrados com material nocivo à saúde pública, até a sua correção;

b) com declividade igual ou superior ao máximo previsto nas legislações pertinentes, salvo se atendidas as exigências específicas da legislação municipal;

c) cujas condições geológicas ou morfológicas do solo não permitam sua ocupação por edificações, salvo se comprovada sua estabilidade mediante a apresentação de laudo técnico específico;

d) alagadiços ou sujeitos a inundações, até a sua correção.

**Parágrafo único.** Ocorrendo qualquer das situações previstas neste artigo e essa se mostrar insanável, o parcelador deverá desfazer o parcelamento e executar, às suas exclusivas expensas, todas as obras e serviços necessários ao saneamento de danos ambientais eventualmente causados pelo parcelamento, restituindo a área à condição de gleba.

**Art. 31.** O laudo técnico que deverá instruir o processo de regularização do parcelamento irregular empreendido em Área de Especial Interesse Social constará no mínimo de:

I – diagnóstico geral da situação do parcelamento;

II – proposta técnica e urbanística para a regularização do parcelamento.

**Art. 32.** Os projetos de regularização de parcelamentos empreendidos em Área de Especial Interesse Social atenderão às exigências feitas

pelo órgão municipal competente, devendo, necessariamente, estar representadas em planta as curvas de nível, as quadras, os lotes, as áreas públicas, verdes, de preservação permanente e remanescentes.

**Parágrafo único.** Os projetos de regularização de parcelamentos, os respectivos memoriais descritivos e cronogramas das obras e serviços deverão ser assinados por profissional habilitado e pelo loteador, os quais serão plenamente responsáveis pelo empreendimento na forma da lei.

**Art. 33.** O parcelador será comunicado pelo órgão municipal competente, das conclusões da análise técnica e jurídica do pedido de regularização, devendo atender às exigências formuladas no prazo de 30 (trinta) dias corridos, prorrogável, no máximo, por dois períodos iguais e sucessivos.

**Art. 34.** Para efeito de regularização dos parcelamentos empreendidos em Áreas de Especial Interesse Social, o órgão municipal competente, poderá exigir, ainda, a execução de obras e serviços de forma a que sejam assegurados:

- I – a estabilidade dos lotes, dos logradouros, das áreas públicas e dos terrenos limítrofes;
- II – a drenagem de águas pluviais;
- III – a preservação das quadras e dos logradouros públicos quanto a processos erosivos;
- IV – a fluidez de tráfego nas vias;
- V – a integração das vias do parcelamento com o sistema viário existente;
- VI – o abastecimento de água e, quando necessário, sua captação e tratamento.

**Art. 35.** Aceita pelo parcelador a proposta técnica para a regularização, deverá o órgão municipal competente expedir a licença para a execução das obras e serviços, acompanhada do respectivo cronograma físico-financeiro, informando ao órgão municipal competente as áreas destinadas como garantia para a execução dessas obras e serviços.

**§ 1º** Na falta ou omissão do parcelador, os projetos e a execução das obras necessárias à regularização do parcelamento serão executados pela Prefeitura Municipal de Manaus.

**§ 2º** Quando a execução das obras e serviços necessários à regularização do parcelamento for assumida por associação de adquirentes de lotes, o órgão municipal competente poderá, a seu critério, dispensar a prestação das garantias previstas neste artigo.

**Art. 36.** O Auto de Regularização do Parcelamento só será expedido depois de cumpridas as exigências feitas para a regularização do parcelamento e da aceitação técnica do órgão municipal das obras e serviços executados.

**Art. 37.** Expedido o Auto de Regularização do Parcelamento, deverá o parcelador proceder à averbação do parcelamento junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de, não o fazendo, ser demandado judicialmente.

**Parágrafo único.** Na hipótese de omissão do parcelador, o órgão municipal competente deverá providenciar, imediatamente, o registro das áreas públicas e reservadas no competente cartório do registro de imóveis.

**Art. 38.** Quando o parcelador irregular não for identificado ou recusar a adoção das medidas determinadas, o órgão municipal competente poderá intervir no parcelamento por meio de quaisquer das seguintes providências:

I – execução das obras e serviços necessários à regularização do parcelamento, na forma desta Lei;

II – retorno da área parcelada à condição de gleba;

**§ 1º** O órgão municipal competente cobrará do parcelador o custo das obras e serviços executados, inclusive seu gerenciamento, juros, correção monetária e todos os acréscimos legais e outras despesas que tiver de suportar, tudo para garantir os padrões de desenvolvimento urbano e propiciar a defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.

**§ 2º** A Prefeitura Municipal de Manaus se ressarcirá dos gastos decorrentes da intervenção que efetuar, mediante o levantamento do depósito judicial das prestações ou da entrega dos lotes dados em garantia.

**§ 3º** Consideram-se despesas a serem ressarcidas pelo parcelador, dentre outras, aquelas realizadas pelo Poder Público com levantamentos topográficos, projetos, obras e serviços destinados à regularização do parcelamento ou de seu retorno à condição de gleba ou, ainda, à reparação de danos ambientais, no caso de reconstituição de área degradada.

**Art. 39.** O desmembramento da gleba, para efeito de lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, deverá ser autorizado logo após a expedição da regularização do parcelamento.

**Parágrafo único.** A autorização para desmembramento da gleba não exime o loteador do cumprimento das exigências que lhe forem feitas pelo Poder Público.

**Art. 40.** Quando a regularização do parcelamento ocorrer a requerimento de associação de moradores ou adquirentes de lotes, os débitos relativos a taxas e ao Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU vencidos poderão



ser pagos por meio de parcelamento, a ser disciplinado em regulamento próprio, descontando-se do montante lançado as importâncias relativas às áreas destinadas a ruas, praças e espaços livres já implantados.

**Art. 41.** O prazo para interposição de recurso contra as decisões proferidas nos processos de regularização de que trata esta Lei é de 15 (quinze) dias corridos, contados a partir da data da publicação da decisão.

**Parágrafo único.** A interposição extemporânea de recurso implicará o encerramento da instância administrativa.

**Art. 42.** O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU é a última instância de recurso nas matérias relacionadas à aplicação desta Lei.

**Art. 43.** A regularização urbanística dos parcelamentos na forma desta Lei não implica o reconhecimento ou a assunção, pelo Poder Público Municipal, de qualquer obrigação assumida pelo parcelador perante os adquirentes de lotes.

### **CAPÍTULO III**

#### **DOS PADRÕES TÉCNICOS E URBANÍSTICOS EXIGÍVEIS**

**Art. 44.** A regularização dos parcelamentos empreendidos em Áreas de Especial Interesse Social deverá observar e exigir a destinação de áreas para implantação de áreas públicas dentro da área objeto do parcelamento, nos percentuais exigidos pela legislação federal.

**Parágrafo único.** Em glebas localizadas em Áreas de Especial de Interesse Social, com área menor do que 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) não será exigida do parcelador a destinação de áreas públicas, além daquelas eventualmente já destinadas.

**Art. 45.** Quando não forem alcançados os percentuais mínimos exigidos pela legislação que rege o parcelamento do solo urbano, o órgão municipal competente exigirá do parcelador a doação do dobro da área que faltar em terreno contíguo ou situado nas proximidades do parcelamento objeto da regularização, ou o pagamento de seu equivalente em moeda corrente, em favor do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

**Parágrafo único.** Na impossibilidade de cumprimento do disposto neste artigo, o órgão municipal competente poderá expedir a regularização do parcelamento, devendo, entretanto, seguir exigindo do parcelador, inclusive por meio judicial, o cumprimento dessas obrigações.



**Art. 46.** Na regularização dos parcelamentos empreendidos em Áreas de Especial Interesse Social, as vias de circulação deverão atender o mínimo definido nesta Lei, ou se comprovadamente executado antes de 04 de novembro de 2002 poderão ser definidos e analisados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU, ouvido o Órgão Municipal competente.

## **TÍTULO V**

### **DA REGULARIZAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES**

**Art. 47.** A regularização das construções empreendidas nas Áreas de Especial Interesse Social deverá ser solicitada através de requerimento do proprietário ou possuidor do imóvel.

**§ 1º** A solicitação de regularização prevista neste artigo deverá ser instruída com os seguintes documentos:

I – nome do titular da propriedade, da posse a mais de 5 (cinco) anos ou do domínio útil do imóvel, comprovado por documento hábil;

II – Certidão de débito do IPTU, do referido imóvel.

III – documento gráfico, composto de:

a) planta de situação do terreno na malha viária urbana;

b) implantação do edifício no terreno com suas respectivas dimensões, afastamentos, cobertura, limites e confrontações, inclusive o norte magnético;

c) planta baixa dos pavimentos;

d) um corte esquemático de volumetria,

e) uma fachada;

f) esquema geral de esgotamento sanitário para o sistema público, quando houver, ou localização de fossa e sumidouro;

VI – Anotação de Responsabilidade Técnica pela execução da obra;

**§ 2º** Poderão ser regularizados os imóveis localizados em Áreas de Especial Interesse Social, que atenderem os seguintes parâmetros:

I – que sejam exclusivamente residenciais ou que contenham uso misto com atividade de comércio ou serviço com ocupação máxima de 50 m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados).

II – que seja comprovada a construção da edificação anterior a 4 de novembro de 2002;

III – contenha até 100 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área construída;

IV – que tenha no máximo até 2 (dois) pavimentos;

V – que tenha sistema de esgotamento sanitário;

**VI** – que apresente comprovantes de água e luz;

**VII** – deverão atender a ventilação e iluminação em no mínimo 50% (cinquenta por cento) dos vãos necessários por cômodos;

**VIII** – não houver invasão de área públicas e lotes vizinhos;

**IX** – que não tenha nenhum dos afastamentos, desde que não haja quaisquer tipo de vão de aberturas para os lotes vizinhos e contenha no mínimo 1 (uma) vaga de garagem.

**§ 3º** Para o atendimento deste artigo, o interessado poderá beneficiar-se dos serviços listados segundo artigo 11 do Código de Obras e Edificações de Manaus

## **TÍTULO VI**

### **DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

**Art. 48.** São condições imprescindíveis à regularização fundiária dos lotes situados em parcelamentos clandestinos, na forma desta Lei:

**I** – identificação da propriedade da gleba, de acordo com a averbação no cartório de registro de imóveis;

**II** – comprovação de irreversibilidade do parcelamento implantado;

**III** – contenham lotes com área de, no mínimo, 70 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados).

**Parágrafo único.** Em nenhuma hipótese, as glebas ocupadas espontaneamente poderão ser objeto de desapropriação pelo Poder Público.

**Art. 49.** Não sendo identificada a propriedade da gleba parcelada e uma vez esgotadas as pesquisas necessárias para essa identificação, e com o não atendimento do responsável parcelador, a Prefeitura poderá intervir no parcelamento do solo irregular, somente para fins de atendimento às exigências técnicas, urbanísticas e de serviços, previstas nos artigos 25, 26 e 27 desta Lei, e definição da planta técnica do parcelamento.

**§ 1º** A situação de irreversibilidade do parcelamento prevista no inciso II do artigo anterior será atestada por laudo técnico emitido pelo Órgão municipal competente, que levará em consideração a localização do parcelamento, sua situação física, social e jurídica, observados os critérios definidos nesta Lei.

**§ 2º** Quando se mostrar possível a reversão do parcelamento à condição de gleba, diagnosticada por laudo técnico nos moldes do parágrafo anterior, o parcelador deverá ser determinado a fazê-lo, assumindo os custos das obras e serviços.

§ 3º Nos casos previstos no caput deste artigo só será requerido o registro ou a averbação do parcelamento, conforme o caso, depois de resolvidas as questões sobre o domínio da área parcelada.

## **TÍTULO VII**

### **DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL**

**Art. 50.** Ficam definidas as seguintes Áreas de Especial Interesse Social – AEIS, cujos limites serão descritos em ato do Prefeito Municipal:

**I** – Área de Especial Interesse Social Cidade de Deus - AEIS Cidade de Deus;

**II** – Área de Especial Interesse Social Jorge Teixeira - AEIS Jorge Teixeira;

**III** – Área de Especial Interesse Social Manaus 2000 - AEIS Manaus 2000;

**IV** – Área de Especial Interesse Social Mauazinho - AEIS Mauazinho;

**V** – Área de Especial Interesse Social Crespo - AEIS Crespo;

**VI** – Área de Especial Interesse Social Santa Etelvina - AEIS Santa Etelvina;

**VII** – Área de Especial Interesse Social Conjunto Habitacional Galiléia - AEIS conjunto habitacional Galiléia;

**VIII** – Área de Especial Interesse Social Conjunto Habitacional Boas Novas - AEIS conjunto Boas Novas;

**IX** – Área de Especial Interesse Social Conjunto Habitacional Amadeu Soares Botelho - AEIS conjunto Amadeu Soares Botelho;

**X** – Área de Especial Interesse Social Conjunto Habitacional Presidente Lula - AEIS conjunto Presidente Lula;

**XI** – Área de Especial Interesse Social Loteamento Lírio do Vale I - AEIS loteamento Lírio do Vale I;

**XII** – Área de Especial Interesse Social Conjunto Habitacional Nova Cidade - AEIS conjunto Nova Cidade;

**XIII** – Área de Especial Interesse Social Conjunto Habitacional Cidadão II – Amine Lindoso - AEIS conjunto Cidadão II – Amine Lindoso;

**XIV** – Área de Especial Interesse Social Conjunto Habitacional Cidadão IV – João Paulo II - AEIS conjunto Cidadão IV – João Paulo II;

**XV** – Área de Especial Interesse Social Conjunto Habitacional Cidadão - AEIS conjunto Cidadão;

**XVI** – Área de Especial Interesse Social Conjunto Habitacional  
Cidadão III – Carlos Braga - AEIS conjunto Cidadão III – Carlos Braga;

**XVII** – Área de Especial Interesse Social Santo Agostinho - AEIS  
Santo Agostinho;

**XVIII** – Área de Especial Interesse Social Alvorada - AEIS Alvorada;

**XIX** – Área de Especial Interesse Social Coroadó - AEIS Coroadó;

**XX** – Área de Especial Interesse Social Tancredo Neves - AEIS  
Tancredo Neves;

**XXI** – Área de Especial Interesse Social Mutirão - AEIS Mutirão;

**XXII** – Área de Especial Interesse Social Residencial Francisco  
Garcia - AEIS Francisco Garcia;

**XXIII** – Área de Especial Interesse Social Igarapé do Quarenta -  
AEIS Igarapé do Quarenta;

**XXIV** – Área de Especial Interesse Social Igarapé do Mestre Chico -  
AEIS do mestre Chico;

**XXV** – Área de Especial Interesse Social Igarapé Manaus/Bittencourt  
- AEIS Manaus Bittencourt;

**XXVI** – Área de Especial Interesse Social Igarapé Treze de Maio -  
AEIS Igarapé Treze de Maio;

**XXVII** – Área de Especial Interesse Social Igarapé do Bombeamento  
- AEIS Igarapé do Bombeamento;

**XXVIII** – Área de Especial Interesse Social Igarapé da Sapolândia -  
AEIS Igarapé da Sapolândia;

**XXIX** – Área de Especial Interesse Social Igarapé do Franco - AEIS  
Igarapé do Franco;

**XXX** – Área de Especial Interesse Social Residencial Campos Sales  
- AEIS Residencial Campos Sales;

**XXXI** – Área de Especial Interesse Social Parque Tropical - AEIS  
Parque Tropical;

**XXXII** – Área de Especial Interesse Social Nova Esperança - AEIS  
Nova Esperança;

**XXXIII** – Área de Especial Interesse Social Zumbi dos Palmares -  
AEIS Zumbi dos Palmares;

**XXXIV** – Área de Especial Interesse Social Novo Israel - AEIS Novo  
Israel;

**XXXV** – Área de Especial Interesse Social Colônia Terra Nova -  
AEIS colônia Terra Nova;

**XXXVI** – Área de Especial Interesse Social Residencial Parque dos  
Buritis - AEIS Parque dos Buritis;

**XXXVII** – Área de Especial Interesse Social Residencial Aluísio Domingues - AEIS residencial Aluísio Domingues;

**XXXVIII** – Área de Especial Interesse Social Condomínio Residencial Villa Pouplex - AEIS Condomínio Residencial Villa Pouplex;

**XXXIX** – Área de Especial Interesse Social Augusto Montenegro - AEIS Augusto Montenegro;

**XL** – Área de Especial Interesse Social Gedária Maspoli - AEIS Gedária Maspoli;

**XLI** – Área de Especial Interesse Social Residencial Novo Israel - AEIS Novo Israel;

**XLII** – Área de Especial Interesse Social Lago Azul - AEIS Lago Azul;

**XLIII** – Área de Especial Interesse Social Villa Lírios - AEIS Villa Lírios;

**XLIV** – Área de Especial Interesse Social Cidadão Petrópolis - AEIS Cidadão Petrópolis;

**XLV** – Área de Especial Interesse Social Presidente Vargas - AEIS Presidente Vargas;

**XLVI** – Área de Especial Interesse Social São Geraldo - AEIS São Geraldo;

**XLVII** – Área de Especial Interesse Social José Romão I - AEIS José Romão I;

**XLVIII** – Área de Especial Interesse Social Laranjeiras I - AEIS Laranjeiras;

**XLIX** – Área de Especial Interesse Social Areia Branca - AEIS Areia Branca;

**L** – Área de Especial Interesse Social José Romão II - AEIS José Romão II;

**LI** – Área de Especial Interesse Social Villa Bella - AEIS Villa Bella;

**LII** – Área de Especial Interesse Social Conjunto Nova Cidade - AEIS Conjunto Nova Cidade;

**LIII** – Área de Especial Interesse Social São José Operário 1ª Etapa - AEIS São José Operário 1ª Etapa;

**LIV** – Área de Especial Interesse Social São José Operário etapas II-A e II-B - AEIS São José Operário etapas II-A e II-B;

**LV** – Área de Especial Interesse Social Cidadão VIII - AEIS Cidadão VIII;

**LVI** – Área de Especial Interesse Social Vila Suíça - AEIS Vila Suíça;

**LVII – Área de Especial Interesse Social Vila Suécia - AEIS Vila Suécia.**

**Art. 51.** O Chefe do Poder Executivo Municipal poderá definir, por Decreto, outras Áreas de Especial Interesse Social – AEIS, respeitados os seguintes critérios e condições:

**I – as AEIS serão definidas, prioritariamente:**

**a)** em áreas ocupadas espontaneamente por assentamentos habitacionais em terras de propriedade de terceiros, nos parcelamentos irregulares ou clandestinos ocupados por população de baixa renda, onde exista interesse na promoção de regularização jurídica do parcelamento do solo existente e sua integração à estrutura urbana;

**b)** nos terrenos não edificados, subutilizados ou não utilizados, necessários à implantação de programas reconhecidamente habitacionais de interesse social;

**c)** em áreas destinadas à promoção da habitação de interesse social, inseridas em programas municipais, estaduais ou federais;

**d)** em áreas destinadas ao reassentamento de população de baixa renda que tenha sua moradia em situação de risco, devidamente identificada pelo órgão público competente;

**e)** nos condomínios de unidades autônomas, localizados em áreas reconhecidamente com ocupação de população de baixa renda, destinando o mínimo de 20% (vinte por cento) das unidades à população que estejam no cadastro de moradia em situação de risco junto a Prefeitura, a serem adquiridos a preços populares e facilidades de pagamento, para este caso o empreendimento ficará isento do atendimento ao artigo 109 do Código de Obras e Edificações do Município.

**II – não serão definidas Áreas de Especial Interesse Social:**

**a)** em Zonas ou Áreas de Proteção Ambiental definidas pelo Código Ambiental de Manaus ou legislação ambiental complementar onde existam áreas *non aedificandi*, e nas faixas de proteção das margens dos igarapés;

**b)** em áreas com infraestrutura consolidada, dispondo de vias abertas e pavimentadas, redes de abastecimento de água e energia elétrica;

**c)** nas encostas de morros, áreas consideradas de risco e áreas inundáveis;

**Parágrafo único.** Identificada a permanência de edificações em áreas inadequadas para estabelecimento de ocupação popular, conforme a alínea c do inciso II deste artigo, a Prefeitura deverá promover a remoção e reassentamento da população ali estabelecida.

**Art. 52.** Esta Lei é complementada pelo Mapa das Áreas de Especial Interesse Social – AEIS, que forma o seu Anexo Único.

**Art. 53.** Caberá à Prefeitura Municipal de Manaus, quando necessário, expropriar áreas para parcelamento e incorporação, ressalvada a preferência dos expropriados para a aquisição de novas unidades.

**Art. 54.** Compete ao órgão municipal competente, com apoio do órgão municipal de trânsito, manifestar-se quando das questões relativas ao sistema viário nos parcelamentos de que trata esta Lei.

**Art. 55.** Não serão admitidas quaisquer alterações ou modificações nos parcelamentos regularizados na forma desta Lei.

**Art. 56.** Serão permitidos desdobramentos ou remanejamentos de lotes, nos termos da Lei de Parcelamento do Solo Urbano de Manaus.

**Art. 57.** Os casos omissos e aqueles que não se enquadrem nos termos desta Lei relacionada com o parcelamento, uso e ocupação do solo, serão decididos pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU, baseados em parecer da Comissão Técnica de Planejamento e Controle Urbano - CTPCU.

**Art. 58.** Independentemente das medidas previstas nesta Lei, a Prefeitura Municipal de Manaus deverá mover ações civis e criminais contra os responsáveis pelos danos causados ao Município, decorrentes das irregularidades praticadas.

**Art. 59.** Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei n° 846, de 24 de junho de 2005.

**Art. 60.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.