

PROJETO DE LEI Nº 370 /2018

DISPÕE sobre o processo simplificado para expedição de Habite-se de construções residenciais unifamiliares, multifamiliares, comerciais e serviços Tipo-1 e 2, consolidadas antes de novembro de 2012.

TÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

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

- I – prova de terem sido concluídas antes de novembro de 2012;
- II – apresentação de projeto de arquitetura simplificado, nos termos desta Lei;
- III – apresentação de laudo técnico por profissional habilitado previsto no Anexo I desta Lei, assegurando as condições de segurança, solidez, higiene e habitabilidade, conforme exigências aqui previstas.

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

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

§3.º Será considerada edificação com uso misto aquela que conjugar, simultaneamente, o uso residencial unifamiliar ou multifamiliar com o uso comercial e serviço dos Tipos – 1 e 2, desde que sejam compatíveis entre si e com os usos permitidos pelo zoneamento.

GABINETE DO VEREADOR WILKER BARRETO

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

§5.º A comprovação da existência das edificações antes de novembro de 2012 dar-se-á por meio de:

I – Apresentação do registro de imóveis, título definitivo ou escritura pública para o nome do requerente, desde que a edificação existente esteja descrita, ainda que contenha área de construção inferior atual;

II – Consulta ao banco de dados do cadastro imobiliário da Prefeitura, a ser feita pelo Implurb.

**TÍTULO II
DA DOCUMENTAÇÃO**

Art. 2.º Para a regularização de edificações residenciais unifamiliares, multifamiliares, comerciais e serviços Tipo – 1 e 2 ou uso misto com até 750 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) de área construída e gabarito até dois pavimentos, será necessária a seguinte documentação:

I – Registro de imóveis, título definitivo ou escritura pública para o nome do requerente, desde que a edificação existente esteja descrita, ainda que contenha área de construção inferior atual;

II - Certidão Negativa de Débito do IPTU;

III – ART ou RRT de “as built” da área total de construção do imóvel;

IV – laudo técnico assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico, assegurando as condições de segurança, solidez, higiene e habitabilidade nos termos do Anexo I – Termo de Referência para Laudo Técnico de Habitabilidade.

V – projeto simplificado, contendo planta baixa do(s) pavimento(s), 01 (um) corte, 01 (uma) fachada, planta de cobertura e implantação, nos termos do art. 3.º desta Lei;

Art. 3.º O projeto de arquitetura simplificado deverá obrigatoriamente conter os elementos gráficos mínimos necessários a regular análise,

GABINETE DO VEREADOR WILKER BARRETO

observados os parâmetros urbanísticos flexibilizados previstos no item IV desta lei:

I – planta de implantação em escala mínima adequada à leitura do projeto, com projeção da edificação, indicação da inclinação da cobertura, cota do beiral, indicação dos respectivos afastamentos frontais, laterais e de fundos, dimensão do terreno, áreas permeáveis e pavimentadas, vias e passeios limítrofes ao lote com dimensões e vagas de estacionamento;

II – planta baixa de cada pavimento, devidamente cotada em escala mínima, adequada à leitura do projeto, contendo informações como área, nomenclatura dos ambientes, vãos de iluminação e ventilação e níveis;

III – 01 (um) corte longitudinal ou transversal da edificação em escala mínima adequada à leitura do projeto, devendo indicar a altura do pé direito dos ambientes;

IV – uma elevação da fachada principal em escala mínima adequada à leitura do projeto;

V – planta de localização em escala legível do lote sobre a malha viária do município;

Parágrafo único. Os projetos que após análise do IMPLURB não atenderem os requisitos mínimos, serão recusados devendo o interessado providenciar as devidas correções.

Art. 4.º Nas construções edificadas em locais onde não exista rede de coleta de esgoto, deverá haver sistema de fossa séptica ou estação de tratamento de efluentes.

TÍTULO III DOS VETOS

Art. 5.º Não será concedido o Habite-se Simplificado de imóveis consolidados antes de novembro de 2012 nos seguintes casos:

I – invasão de área pública ou de terceiros;

II – situadas em áreas ambientalmente protegidas, sem parecer favorável do órgão competente;

III – que esteja edificada em área de risco, assim definida pelos órgãos competentes;

GABINETE DO VEREADOR WILKER BARRETO

IV – construídas nas faixas de domínio e servidões administrativas das redes de infraestrutura;

V – existência de multas pendentes de pagamento, decorrente de ações fiscais do Município;

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

TÍTULO IV DOS PARÂMETROS FLEXIBILIZADOS

Art. 6.º Para que seja possível a regularização de que trata esta Lei, o IMPLURB, levará em conta as seguintes situações consolidadas, por ocasião da apresentação dos projetos referentes às edificações, executadas antes de novembro de 2012: (PROPOSTA SEMMAS)

I – a inobservância quanto ao afastamento frontal acarretará a obrigatoriedade ao interessado de assinar nas plantas o carimbo de área **Non Aedificandi**, registrando ciência de que, em caso de alargamento viário, a Prefeitura de Manaus estará isenta de indenização referente à construção;

II – quando os afastamentos laterais e fundos forem inferiores ao mínimo exigido por lei ou houver vãos de aberturas nesses afastamentos, deverá ser efetuada a vedação destas aberturas, ou a elevação de seu peitoril à medida de 1,80 m (um metro e oitenta centímetros), com posterior comprovação de sua execução, nos casos em que se observar visibilidade direta ao lote confinante, ou a anuência do confinante, na confrontação que infringir o afastamento, e comprovação de posse ou propriedade do respectivo imóvel, e cópia do documento de identificação, conforme o Anexo II – Termo de Anuência – Afastamento;

III – a taxa de permeabilidade será isenta em lotes cuja área seja igual ou inferior a 750 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados);

IV – será permitida a regularização de edificações que possuam dimensões dos compartimentos, vão de ventilação e vão de iluminação, com medidas inferiores ao exigido, desde que o laudo técnico ateste a higiene e possibilidade de habitação sem prejuízo aos moradores;

V – pé-direito no mínimo 2,20 m (dois metros e vinte centímetros).

GABINETE DO VEREADOR WILKER BARRETO

TÍTULO V DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 7.º Será cobrada taxa de regularização em valores equivalentes a regularização e Habite-se.

Art. 8.º Para todos os casos de regularização previstos nesta Lei, deverá constar identificação com os seguintes dizeres: "Regularização de obra, conforme a Lei do Habite-se Simplificado".

Art. 9.º A regularização de edificações com base nesta Lei não implica reconhecimento de direitos quanto ao uso irregular ou à permanência de atividades irregulares porventura instaladas no imóvel.

Art. 10. Os casos omissos serão analisados e deliberados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU).

Art. 11. Fica revogada a Lei nº 2.155 de 25 de julho de 2016.

Art. 12. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Manaus, 03 de novembro de 2018.

Wilker Barreto (PHS)
Presidente da Câmara Municipal de Manaus

ANEXO I

TERMO DE REFERÊNCIA PARA ELABORAÇÃO DE LAUDO TÉCNICO DE HABITABILIDADE
1 –Finalidade
O presente Laudo Técnico tem por finalidade a emissão da Certidão de Habite-se do imóvel descrito abaixo, conforme estabelece o artigo 35 da Lei Complementar n. 003/2014.
2 –Identificação do imóvel a ser regularizado
a. Lote(s) ou descrição conforme registro
b. Quadra(s)
c. Bairro
d. Uso
e. Atividade econômica desenvolvida no imóvel atualmente (se houver)
f. Endereço completo
g. Número de pavimentos
h. Ano de conclusão da obra (aproximadamente)
i. Área do terreno
j. Área construída total
3 –Descrição do imóvel
a) Texto contendo condição física atual do imóvel quanto às fundações, estruturas, alvenarias, acabamento, cobertura, fechamento do terreno, vãos de iluminação, vãos de ventilação, compartimentos com área inferior ao mínimo estabelecido no código de obras se houver, etc. b) Solução para abastecimento de água; c) Solução para abastecimento de energia elétrica; d) Solução para tratamento de esgoto; e) Solução para sistema de Drenagem. f) Solução para Permeabilidade;
PROPOSTA CONCLUÍDA COMITÊ
4 –Dados do proprietário
Nome
CPF / CNPJ
Endereço completo
Telefone(s)
E-mail
5 – Dados do Responsável Técnico pela elaboração do Laudo Técnico de Habitabilidade:
a. Nome do profissional
b. Número registro CREA / CAU
c. Telefone(s)
d. Endereço completo
e. E-mail
6 –Conclusão
Declaro que o imóvel descrito foi por mim vistoriado e que o mesmo não possui quaisquer anomalias estruturais ou de instalações, estando em condições adequadas de segurança, solidez, higiene e habitabilidade. Declaro também que a edificação encontra-se concluída e atende aos requisitos previstos no Artigo 35 da Lei Complementar n. 003/2014. Declaro ainda estar ciente das penalidades administrativas, civis e criminais que me podem ser impostas em caso de falsas

declarações ou omissões, e assumo total responsabilidade pelas informações apresentadas neste Laudo Técnico.
Data da vistoria
Assinatura do Responsável Técnico, com o número do registro CREA/CAU
Assinatura do Proprietário com RG
7 –Anexos
Relatório fotográfico (no mínimo 10 fotos)

ANEXO II

TERMO DE ANUÊNCIA –AFASTAMENTO

1 –Instruções			
1 – Preencher em letra de forma ou digitar as informações no requerimento.			
2 – Anexar os seguintes documentos do vizinho:			
2.1 – Cópia(s) da(s) Carteira(s) de Identidade(s);			
2.2 – Cópia do CPF(s);			
2 –Identificação da edificação a ser regularizada			
USO <input type="checkbox"/> RESIDENCIAL <input type="checkbox"/> NÃO RESIDENCIAL <input type="checkbox"/> MISTO	N. PAVTOS	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA ^{m²}	ANO DE CONCLUSÃO DA OBRA (APROX.)
ENDEREÇO (RUA/AVENIDA, N., BAIRRO)		LOTE(S)	QUADRA
3 –Identificação do proprietário / Representante legal			
NOME			
CPF/CNPJ	E-MAIL		TELEFONE(S)
ENDEREÇO (RUA/AVENIDA, N., BAIRRO)			
COMPLEMENTO	CIDADE	UF	CEP
4 –Identificação do vizinho			
NOME			
CPF/CNPJ	E-MAIL		TELEFONE(S)
ENDEREÇO (RUA/AVENIDA, N., BAIRRO)			
COMPLEMENTO	CIDADE	UF	CEP
4.1 –Declaração do vizinho			
CONCORDO que meu vizinho mantenha a sua construção na divisa do meu lote com afastamento inferior ao permitido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo. Declaro também que este Termo de Anuência não gera direitos para que façam construções futuras nas suas divisas com dimensões inferiores as permitidas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo.			
MANAUS, _____ DE _____ DE _____			
X _____			
ASSINATURA DO PROPRIETÁRIO / REPRESENTANTE LEGAL			

ANEXO CONCLUÍDO COMITÊ

JUSTIFICATIVA

O Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Amazonas (CAU/AM) estima que mais da metade dos imóveis em Manaus ainda não possuem o Habite-se. Isso porque boa parte da população da cidade desconhece as vantagens para quem possui o documento, vantagens essas que vão desde o financiamento e valorização do imóvel até a garantia de que o imóvel cumpre toda a legislação pertinente, respeitando os parâmetros legais quanto à área de construção e ocupação do terreno.

De acordo o Instituto Municipal de Ordem Social e Planejamento Urbano (Implurb), um imóvel sem o Habite-se em Manaus é desvalorizado em 30% em média. Segundo o órgão, uma obra licenciada pode sair 53% mais barata do que buscar sua regularização após a concretização dela.

A matéria em tela visa desburocratizar e facilitar ainda mais o processo de aquisição do Habite-se no município de Manaus, principalmente para a população de menor poder aquisitivo. Objetiva, portando, oferecer condições acessíveis, para regularização de edificações residenciais unifamiliares, multifamiliares, comerciais e serviços Tipo-1 e 2, consolidadas antes de novembro de 2012.

Deixar o processo mais simplificado beneficiará milhares de famílias que encontram dificuldade na expedição do Habite-se, inclusive documentação de propriedade e titularidade, facilitando o acesso a financiamentos bancários, incluindo compra e venda de imóveis.

Sendo assim, com base em discussões técnicas e com o fito de facilitar e agilizar a regularização de construções no nosso município, fizemos uma revisão na Lei nº 2.155 de 25 de julho de 2016, que trata do Habite-se simplificado no município de Manaus.