

ATA DA 20ª (VIGÉSIMA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU), realizada no dia 24/05/2023 às 14h00, no Auditório da Águas de Manaus, para discussão do **Projeto de Lei que institui o Programa Manaus Sustentável**, tendo participado o Presidente **Sr. CLAUDEMIR JOSÉ ANDRADE**, o Assessor **Sr. ERALDO BANDEIRA MACHADO** e os Conselheiros Representantes dos seguintes órgãos: **PGM, SEMMAS, SINDUSCON/AM, CMM, SEMINF, IMPLURB, SINTRACOMECA/AM, CREA/AM, IMM, CDL/MANAUAS, AGEMAN, SEMEF, CAU/AM, CRC/AM, CASA CIVIL e VISA MANAUAS** conforme lista de presença assinada fisicamente e digitalmente, usando das atribuições que lhe são conferidas por meio do Plano Diretor Urbano e Ambiental do Município e por meio do Dec. 1.450 de 10 de fevereiro de 2012, do forma a seguir:

O Sr. Arnaldo Grijó, Presidente do Conselho Municipal de Gestão Estratégica (CMGE), abriu o *Workshop* de Socialização de Incentivos para as Construções Sustentáveis, dando as boas-vindas aos presentes, esclarecendo que após meses de trabalho, participação em oficinas e reuniões técnicas entre secretarias, o projeto está sendo concluído para ser uma lei de incentivo desde aspectos financeiros até urbanísticos e de licenciamento, repensando os impactos da construção e de empreendimentos para benefício sustentável, dos ecossistemas e da sociedade.

A coordenação do trabalho está com o Conselho Municipal de Gestão Estratégica (CMGE) e ficando para o IMPLURB, a parte da execução.

Posteriormente a legislação específica será encaminhada, pelo prefeito David Almeida, à Câmara Municipal. Após sua aprovação, o prefeito fará a sanção e os órgãos diretamente envolvidos vão realizar a implantação nos seus sistemas. Após a sanção, o IMPLURB, do ponto de vista de licenciamento das edificações sustentáveis, e a SEMMAS, quanto ao licenciamento ambiental, irão inserir nos seus sistemas a nova dinâmica, conforme explanado pelo Sr. Carlos Alberto Valente de Araújo, Diretor-Presidente do IMPLURB.

Valente lembrou que a prefeitura, inclusive, já está fazendo o “dever de casa”, ao construir o primeiro prédio público que receberá certificação específica, a nova sede da SEMMAS. Explicou que é um compromisso do prefeito David Almeida com a questão sustentável, mostrando que é possível e esse será um caminho no licenciamento municipal.

Em seguida, a Sra. Liliane Rocha, representante da *International Finance Corporation (IFC)*, informou que a IFC tem seis décadas de experiência, mais de US\$ 321 bilhões investidos desde a fundação em 1956, aproveitando toda a gama de capacidades do Grupo Banco Mundial, disponibilizando de investimento, assessoria, mobilização de recursos, classificação de crédito AAA próprio de 185 países, estando presente em quase 100 países.

Destacou a necessidade de edifícios sustentáveis, considerando o alto impacto de GGE, o retorno econômico, a rápida urbanização e as contas de consumo.

Apresentou alguns incentivos para as Construções Sustentáveis:

- ✓ Vantagens fiscais;
- ✓ Concessão de Subsídios e bonificações;
- ✓ Descontos nas tarifas de licenças;
- ✓ Hipotecas verdes;

- ✓ Aumento da área edificável;
- ✓ Flexibilidade regulatória;
- ✓ Menor prazo para concessão de licenças; e
- ✓ Suporte técnico.

E sobre os benefícios para os atores envolvidos:

- Municípios: • Vanguarda nacional / mundial • Ações concretas para o equilíbrio do meio ambiente e para cumprimento das metas do país nas CND (Contribuições Nacionalmente Denominadas) • Promoção do desenvolvimento socioeconômico local;
- Construtores e Incorporadores: • Maior dinamismo no mercado da construção e imobiliário • Melhor posicionamento empresarial • Alinhados aos princípios da ESG;
- Proprietários: • Imóveis mais valorizados no mercado imobiliário • Redução de valores em contas de consumo • Valorização do bem-estar pessoal • Contribuição com o equilíbrio do meio ambiente.

Etapas do Programa de Incentivos Municipais para Promoção das Construções Sustentáveis:

1. Capacitação geral sobre as construções sustentáveis;
2. Definição das normas/regulamentos;
3. Aprovação de normas para edifícios sustentáveis com incentivos;
4. Implementação e monitoramento.

Apontou ainda, para as Vantagens das Certificações para a Prefeitura:

1. Certificação Padrão Internacional Os edifícios construídos no município se acreditam, de forma automática, como Edifícios Sustentáveis, sem a necessidade de criação de certificação própria;
2. Verificador Independente Verificação se o edifício cumpre os requisitos mínimos de sustentabilidade realizados por um verificador independente;
3. Equipes Prefeitura não necessita alocar equipes especializadas para realizar a verificação dos edifícios.

Em seguida, fez uma pequena introdução ao tema EDGE, que mostra o custo de construir de forma ecoeficiente e o retorno do investimento. Acelera o processo de design e a tomada de decisão adaptada ao clima local.

No segundo momento, o Sr. Claudemir José Andrade, Vice-Presidente do IMPLURB, apresentou a proposta de projeto, que resultará em um Projeto de Lei Complementar, com os incentivos para as construções sustentáveis, que visa à preservação do meio-ambiente e à mitigação de emissões de carbono no meio urbano, através do fomento a construções sustentáveis.

O projeto tem como principais premissas: abrange as construções **novas** e **existentes**; assegurem no mínimo a utilização mais racional e eficiente de **água** e **energia**, e empreguem **materiais** com menor impacto ao meio-ambiente; estejam localizados em qualquer área **urbana** e de **transição** de Manaus; abrange imóveis de qualquer tipo, como **residenciais** unifamiliares e multifamiliares, **comerciais**, **serviços**, **industriais**, inclusive com o uso misto, não restringindo nenhuma tipologia construtiva; necessidade de comprovação da **adoção de**

medidas de sustentabilidade por meio de certificações de notório reconhecimento (green buildings).

Os instrumentos previstos no projeto são: **tratamento diferenciado na tributação** do contribuinte, durante a fase de construção e em períodos subsequentes; **priorização na tramitação** de licenças, alvarás e aprovações: IMPLURB, SEMMAS, IMMU, SEMINF; incremento nos **parâmetros urbanísticos**: CABT, Gabarito, Afastamentos e Vagas de Estacionamento; tratamento diferenciado em **contrapartidas financeiras** de medidas compensatórias e outorga onerosas.

Em relação aos incentivos tributários, o projeto prever: promover tratamento diferenciado no **IPTU** (IPTU Verde) e **ITBI**, com características e condições próprias, como os percentuais e validade de descontos oferecidos; válido para **imóveis novos e existentes** com certificação, inclusive reformados, ou para **terrenos** que apresentem Compromisso Irretratável ou Certificação Preliminar; válidos somente para imóveis que não possuam débitos; tratamento diferenciado nas taxas de aprovação e licenças.

No que tange aos Incentivos Urbanísticos:

1. Incremento no CABT

- Será permitido um CABT igual a 3,0 (três) para os Setores, Subsetores e Corredores Urbanos onde seja admitida a aplicação de Outorga Onerosa do Direito de Construir e Transferência do Direito de Construir;
- Não sendo permitido ultrapassar o CAMT do respectivo zoneamento.
- Ganho em potencial de 50% de incremento na metragem quadrada do terreno em potencial construtivo.
- Não pagamento de outorga onerosa por ultrapassar o CABT 2,0 (até o limite de 3,0).

2. Incremento no Gabarito

- Permitido ultrapassar o gabarito estabelecido pelo zoneamento de Manaus, utilizando exclusivamente o potencial construtivo obtido por meio da elevação do CABT igual a 3,0 (três);
- Não sendo permitido ultrapassar o CAMT do respectivo zoneamento;
- Seja atendido a largura mínima da caixa viária para satisfazer a quantidade de pavimentos desejados.
- Congelamento dos afastamentos, devendo atender aos afastamentos necessários sem aplicação do potencial obtido com o aumento do CABT;

3. Flexibilização em Vagas de Estacionamento

- Redução de até 30% da quantidade de vagas definidas pelo Anexo IX da Lei 1.838/2014, respeitado o mínimo exigido;
- Limitados aos usos industriais e aos empreendimentos habitacionais de interesse social, com unidades habitacionais de até 70m²;

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU

- Ganho em metragem quadrada que fica disponível para novos usos e atividades no empreendimento, considerando a redução de espaços utilizados com vagas de estacionamento e redução de custos com a infraestrutura.
- 4. Isenções e descontos em outorga onerosa e medidas compensatórias
 - Não cobrança de outorga onerosa do direito de construir sobre de potencial construtivo obtido com a elevação do CABT 3,0;
 - Redução de 70% (setenta por cento) do valor calculado, para outorga onerosa de alteração de uso;
 - Redução de 50% (cinquenta por cento) do valor calculado para as medidas compensatórias, quando cabíveis, definidas com pagamento em espécie e recolhimento ao FMDU.
- 5. Redução no prazo de análise
 - Implantação do sistema “Alvará Mais Rápido”, para licenciamento de obras e emissão de habite-se, para usos e atividades de baixo impacto;
 - Implantação do Portal do IMPLURB, integrado com a plataforma BIM;
 - Promover, em conjunto com as demais secretarias, a tramitação prioritária no pedido de aprovação e licenciamento entre IMPLURB, SEMMAS, SEMINF, IMMU e DEVISA MANAUS, e respectivos procedimentos para obtenção do habite-se.

Para registro, eu, Artemiza Souza e Souza Raphael, Secretária do CMDU, lavrei a presente ata que depois de lida e achada conforme, vai assinada por mim, pela Presidente do Colegiado e pelos Senhores Conselheiros que dela tomaram parte.

Manaus, 24 de maio de 2023.

CLAUDEMIR JOSÉ ANDRADE
Presidente do CMDU

ERALDO BANDEIRA MACHADO
Assessor do CMDU

CARMEM ROSA SOEIRO ABREU DOS SANTOS
Conselheira Titular Representante da PGM

MARA RÚBIA BENEVIDES SAID
Conselheira Titular Representante da SEMMAS

ATA DA 20ª (VIGÉSIMA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)

FRANK DO CARMO SOUZA
Conselheiro Titular Representante do SINDUSCON/AM

LUIZ RICARDO ALVES DA SILVA
Conselheiro Titular Representante da CMM

MARIA SILVIA BICHO TINOCO
Conselheira Titular Representante da SEMINF

JEANE DA ROCHA MOTA
Conselheira Titular Representante do IMPLURB

BENONY PEREIRA MAMEDE
Conselheiro Titular Representante do SINTRACOMECA/AM

CARLOS FLÁVIO WALLACE DA SILVA
Conselheiro Suplente Representante do CREA/AM

KÁTIA REGINA MACIEL CECIM
Conselheira Suplente Representante do IMMU

ANDRÉ JUNIO MENDES DE OLIVEIRA
Conselheiro Suplente Representante da CDL/MANAUS

SISSY VASCONCELOS CORRÊA LIMA DOS SANTOS
Conselheira Titular Representante da AGEMAN

ARMANDO CLÁUDIO SIMÕES DA SILVA
Conselheiro Suplente Representante da SEMEF

JEAN FARIA DOS SANTOS
Conselheiro Titular Representante do CAU/AM

JOSENY GUSMÃO DA SILVA
Conselheira Titular Representante do CRC/AM

**ATA DA 20ª (VIGÉSIMA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL
DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)**

ROBERTA PINTO DOS SANTOS
Conselheira Titular Representante da CASA CIVIL

MARIA DO CARMO LEÃO
Conselheira Titular Representante da VISA MANAUS/SEMSA

ARTEMIZA SOUZA E SOUZA RAPHAEL
Secretária do CMDU