



Manaus, segunda-feira, 12 de dezembro de 2022.

Ano XXIII, Edição 5481 - R\$ 1,00

Poder Executivo**LEI COMPLEMENTAR Nº 20, DE 12 DE DEZEMBRO DE 2022**

INSTITUI o procedimento de licenciamento urbanístico denominado Alvará de Construção Mais Fácil, na modalidade declaratória, no âmbito do município de Manaus, e dá outras providências.

O **PREFEITO DE MANAUS**, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo art. 80, inc. IV, da Lei Orgânica do Município de Manaus,

FAÇO SABER que o Poder Legislativo decretou e eu sanciono a seguinte

LEI:

**CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1.º Fica instituído, no município de Manaus, o procedimento de licenciamento urbanístico denominado Alvará de Construção Mais Fácil, visando à emissão imediata e de forma **online** do Alvará de Construção, no **site** do Instituto Municipal de Planejamento Urbano (Implurb).

Art. 2.º O Alvará de Construção compreende a licença urbanística para a implantação de obras no município de Manaus e será **emitido** diretamente no **site** do Implurb, via sistema **online** do Alvará de Construção Mais Fácil.

Parágrafo único. Os empreendimentos relacionados nesta Lei Complementar serão licenciados com a documentação e todas as informações de relevância urbanística mediante declaração firmada sob a responsabilidade técnica de profissional legalmente habilitado nos conselhos de classe Confea/Crea ou CAU/BR, com sua respectiva ART e/ou RRT, pelo profissional responsável pela execução da obra, previamente cadastrado no sistema **online** do Alvará de Construção Mais Fácil.

Art. 3.º Somente serão licenciados por meio do Alvará de Construção Mais Fácil:

I – na modalidade de aprovação de projeto com Alvará de Construção, os seguintes empreendimentos:

a) os projetos de construção unifamiliar, empreendimento residencial com uma ou duas unidades habitacionais autônomas por lote;

b) os projetos de construção na categoria residencial multifamiliar, empreendimento residencial com mais de duas unidades habitacionais autônomas por lote;

c) os projetos de construção de edificações destinadas ao uso comercial, serviço, industrial ou misto, cujos usos tenham suas atividades enquadradas nas tipologias Tipo 1 e 2, conforme definido em legislação específica;

II – os projetos na modalidade de reforma que não contemplem alteração de uso de qualquer natureza, com acréscimo de área construída e cujo uso tenha sua atividade enquadrada nas tipologias Tipo 1 e 2.

Parágrafo único. Os empreendimentos previstos neste artigo serão licenciados urbanisticamente por meio do Alvará de Construção Mais Fácil e deverão possuir área de construção total de até setecentos e cinquenta metros quadrados, com, no máximo, quatro pavimentos.

Art. 4.º Os projetos mencionados no art. 3.º desta Lei Complementar só poderão ser licenciados por meio do Alvará de Construção Mais Fácil quando, cumulativamente, preencherem as seguintes condições:

I – dispensável de licenciamento ambiental;

II – dispensável de aprovação pelo Corpo de Bombeiros;

III – dispensável de autorização ou consulta ao Comando Militar da Aeronáutica (Comaer), conforme a localização do imóvel e disposto no Plano Diretor Urbano e Ambiental do Município de Manaus;

IV – imóvel não tombado nem em processo de tombamento ou localizado em seu entorno, devidamente regulamentado, bem como aqueles que não estiverem listados pelos órgãos federal, estadual e municipal como de Interesse de Preservação Histórica; e

V – a inscrição imobiliária relativa ao lote no qual será emitido o Alvará de Construção não pode conter débitos vencidos de quaisquer natureza.

CAPÍTULO II**DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO MAIS FÁCIL**

Art. 5.º O pedido de Alvará de Construção será requerido por meio do sistema **online** do Alvará de Construção Mais Fácil, no **site** do Implurb, e deverá ser instruído obrigatoriamente com os seguintes documentos:

I – preenchimento, pelo responsável técnico pela execução da obra, de requerimento do Alvará de Construção, conforme disponibilizado no sistema **online** do Alvará de Construção Mais Fácil, declarando, sob as penas da lei, que o requerimento atende aos requisitos desta Lei Complementar, nos limites de suas atribuições profissionais ali assumidas, dando veracidade às declarações e autenticidade aos documentos anexados;

II – certidão narrativa de Registro de Imóveis ou Título Definitivo, Escritura Pública ou documento que comprove a posse do terreno por mais de cinco anos, ou Instrumento Particular de Compra e Venda ou Contrato de Compra e Venda, que só poderá ser aceito se estiver acompanhado do documento de posse em nome do antigo proprietário do lote;

III – planta de situação com informações mínimas e básicas que permitam contextualizar a obra com o terreno e seu entorno, plantas baixas, corte longitudinal e transversal, elevações, tudo em conformidade ao que dispõe o Código de Obras e Edificações do Município de Manaus;

IV – Termo de Responsabilidade do proprietário do imóvel e do autor do projeto arquitetônico, conforme modelo padrão a ser disponibilizado no **site** do Implurb;

V – para os processos de reforma com acréscimo e sem alteração de uso, anexar documento único assinado pelo responsável técnico pela execução da obra contendo Declaração de Responsabilidade, Memorial Descritivo específico do uso e da atividade e Laudo de Vistoria Técnica que ateste a volumetria da obra, com, no mínimo, cinco fotos demonstrando o interior e o exterior da edificação.

VI – ART ou RRT de autoria de projeto e ART ou RRT de responsável técnico pela execução da obra;

VII – Memorial Descritivo do projeto, assinado pelo responsável técnico pela autoria do projeto, contendo os dados gerais da edificação, referindo-se aos parâmetros urbanísticos previstos em lei para o lote e o atendimento em projeto, explicitando o uso do imóvel e o tipo de esgotamento sanitário; e

VIII – memorial de cálculo de esgotamento sanitário devidamente assinado pelo responsável técnico.

§ 1.º O projeto de que trata o inciso III deste artigo deverá ser apresentado por meio de pranchas técnicas em arquivos PDF, em escala mínima adequada à leitura do projeto, em quantidade máxima de três arquivos.

§ 2.º É condição para a emissão do Alvará de Construção o recolhimento dos tributos previstos na legislação tributária, podendo o Chefe do Poder Executivo, nos termos previstos em regulamento, conceder descontos de até trinta por cento nas taxas incidentes.

§ 3.º Todas as cópias dos projetos deverão conter a assinatura do titular da propriedade, bem como do autor do projeto e do responsável pela execução da obra, com indicação dos números das respectivas ART/RRT.

§ 4.º O Termo de Responsabilidade mencionado no inciso IV deste artigo importa em declaração do proprietário e do autor do projeto, sob as penas da lei, de que o requerimento atende aos requisitos desta Lei Complementar, nos limites de suas atribuições profissionais ali assumidas, da veracidade das declarações e autenticidade dos documentos anexados.

§ 5.º O proprietário do imóvel deverá fornecer, no Termo de Responsabilidade, endereço eletrônico para recebimento de notificações.

§ 6.º Os documentos que instruem o requerimento poderão ser assinados digitalmente, na forma da lei, hipótese que se dispensa o reconhecimento de firma.

Art. 6.º Os projetos apresentados junto com o requerimento do Alvará de Construção deverão atender aos seguintes parâmetros urbanísticos:

I – incluso em área urbana ou de transição do município de Manaus;

II – categoria de uso e atividades permitidos pelos setores urbanos, subsetores, eixos de atividades, corredores urbanos e zonas de transição;

III – taxa de permeabilidade;

IV – coeficiente de aproveitamento do terreno;

V – gabarito máximo da edificação, com edificações com até quatro pavimentos;

VI – afastamentos da edificação frontal, laterais e de fundos;

VII – acessibilidade;

VIII – acesso de veículos; e

IX – vagas de estacionamento, conforme as exigências de vagas de garagem e estacionamentos da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 7.º Durante o período das obras ou para a emissão do Habite-se, caso haja qualquer alteração no projeto aprovado, o profissional deverá solicitar a substituição do referido projeto diretamente no sistema **online** do Alvará de Construção Mais Fácil, anexando os novos projetos devidamente assinados pelos responsáveis técnicos e proprietário.

Parágrafo único. Em caso de comprovação pelo Implurb de que a construção foi executada diferente do projeto aprovado e, em análise, receber indeferimento por não ter atendimento algum dos itens listados no art. 6.º desta Lei Complementar, não caberá, mediante qualquer argumento, recurso ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) para fins de flexibilização dos parâmetros urbanísticos visando à regularização e Habite-se do imóvel.

Art. 8.º A opção pelos procedimentos de obtenção de Alvará de Construção e Habite-se previstos nesta Lei Complementar implica renúncia ao direito de recurso ao Conselho Municipal de

Desenvolvimento Urbano (CMDU), em caso de indeferimento parcial ou total do requerimento.

Art. 9.º Conforme disposto no Código de Obras e Edificações do Município de Manaus, é obrigatória a colocação de placa de obra em lugar apropriado, com caracteres bem visíveis da via pública, conforme modelo disponibilizado no **site** do Implurb.

CAPÍTULO III DO PRAZO DE VALIDADE

Art. 10. O prazo máximo de validade do Alvará de Construção será de cinco anos, a critério do interessado, de acordo com o cronograma de obra apresentado, sendo o prazo mínimo de seis meses.

§ 1.º O Alvará de Construção poderá ser renovado mediante a apresentação de um novo cronograma, devendo o requerimento ser feito diretamente no sistema **online** do Alvará de Construção Mais Fácil, desde que solicitado antes do seu vencimento e que a obra tenha sido iniciada.

§ 2.º Para efeito do cálculo de renovação do Alvará de Construção, deverá ser utilizada a proporcionalidade das obras executadas, devendo estas serem suprimidas do valor a ser cobrado na renovação.

CAPÍTULO IV DO HABITE-SE

Art. 11. Estando a obra concluída, para a edificação, deverá ser solicitada a expedição do Habite-se por meio do preenchimento do requerimento específico, diretamente no sistema **online** do Alvará de Construção Mais Fácil.

Art. 12. A solicitação de Habite-se de imóveis tramitada no sistema **online** do Alvará de Construção Mais Fácil será realizada exclusivamente pela mesma plataforma, requerida pelo responsável técnico pela obra, mediante acesso ao sistema por meio de **login** e senha previamente definidos.

§ 1.º Para obtenção do Habite-se, deverão ser anexados ao processo os seguintes documentos:

I – memorial descritivo das soluções adequadas para o abastecimento de energia, água e destino final do esgoto sanitário, elaborado sob a responsabilidade técnica de profissional legalmente habilitado nos conselhos de classe Confea/Crea ou CAU/BR, com a respectiva ART ou RRT de execução; e

II – registro do imóvel referente ao remembramento, desmembramento ou retificação de metragem do terreno no cartório de registros públicos, quando for o caso.

§ 2.º Em caso de impossibilidade de apresentação de documento de propriedade, a requerimento do interessado via sistema, o processo poderá ser convertido em pedido de Certidão de Habitabilidade do imóvel quando para fins de solicitação de alvará de funcionamento, mediante a comprovação de posse do imóvel por mais de cinco anos.

Art. 13. Será concedido o Habite-se depois de emitido o laudo técnico de vistoria realizado pelo Implurb, atestando a conclusão da obra e que está de acordo com o projeto aprovado, atestando o cumprimento dos seguintes itens:

I – conclusão da obra, obedecido ao projeto apresentado para a edificação e a norma específica de acessibilidade da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT); e

II – construção de passeios novos ou melhoria dos passeios existentes, de acordo com a norma específica de acessibilidade da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), fronteiros à testada do lote.

§ 1.º Nenhuma edificação poderá ser habitada sem a prévia liberação do órgão municipal competente, instruída pelo documento de Habite-se, ressalvadas as exceções previstas em lei.

§ 2.º O fornecimento de Certidão de Habitabilidade para aqueles que estejam impossibilitados de apresentar documento de

propriedade não importa em reconhecimento, pelo Poder Público, de direitos inerentes à propriedade pelo solicitante e não produz efeitos para fins de averbação no cartório de registro de imóveis competente.

Art. 14. Para os empreendimentos licenciados urbanisticamente por meio do sistema **online** do Alvará de Construção Mais Fácil, não caberá solicitação de Habite-se parcial.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 15. O protocolo e acompanhamento dos processos eletrônicos de Alvará de Construção Mais Fácil serão realizados pelos interessados devidamente credenciados no sistema **online** do Alvará de Construção Mais Fácil.

§ 1.º O credenciamento no sistema será realizado mediante procedimento no qual esteja assegurada a adequada identificação do cadastrado.

§ 2.º Ao credenciado serão atribuídos registro e meio de acesso ao sistema, de modo a preservar o sigilo, a identificação e a autenticidade das comunicações, cabendo a ele a responsabilidade pelas informações prestadas e documentos apresentados no ato do credenciamento.

Art. 16. O projeto e a execução da obra serão objeto de fiscalização do Implurb, a qualquer tempo, constituindo óbice à emissão do Habite-se a constatação de desconformidades entre o projeto executado e o projeto aprovado, como também a qualquer descumprimento da legislação vigente, o que acarretará na adoção de medidas administrativas e judiciais contra o proprietário e os responsáveis técnicos, na medida de suas responsabilidades.

Art. 17. Constatado desvio entre qualquer parâmetro construtivo previsto na legislação vigente e aqueles definidos em projeto aprovado e licenciado, serão aplicadas as seguintes penalidades ao proprietário, mediante processo administrativo que assegure o contraditório e ampla defesa:

I – notificação, multa e embargo imediato da obra;

II – intimação para providenciar a adequação da construção ao projeto aprovado e à legislação vigente, no prazo de trinta dias; e

III – cancelamento do Alvará de Construção.

§ 1.º O prazo estabelecido no inciso II deste artigo compreende a protocolização da adequação do projeto, realização de análise pelo setor competente, pagamento de taxas e adequação física do imóvel.

§ 2.º Na impossibilidade de adequação do imóvel, o proprietário deverá ser notificado a proceder à demolição em até trinta dias a contar da data da notificação.

§ 3.º O não atendimento à notificação prevista no § 2.º deste artigo acarretará a aplicação das medidas administrativas e judiciais cabíveis.

Art. 18. É vedada a concessão de anistia instituída por meio de lei de regularização, benefícios pecuniários via compensação urbanística, relativa aos projetos autorizados e aos alvarás de construção emitidos em conformidade com esta Lei Complementar.

Art. 19. Quando forem constatadas declarações falsas ou omissões de informações relevantes para aprovação do Alvará de Construção solicitado, o Implurb oficiará o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea) e o Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) para apuração da responsabilidade profissional, bem como informará a autoridade policial para apuração de possíveis casos que configurem infração penal.

Art. 20. O requerente e os profissionais responsáveis pelos projetos e pela execução da obra que incorrerem na elaboração ou uso de declarações falsas ou omissões de informação relevantes para aprovação do Alvará de Construção sofrerão as seguintes sanções, após apuração em processo e garantias ao contraditório e à ampla defesa:

I – advertência;

II – suspensão de dois anos de acesso ao sistema do Alvará de Construção Mais Fácil.

Art. 21. A substituição de responsável técnico poderá ser requerida diretamente no sistema **online** do Alvará de Construção Mais Fácil, a qualquer tempo e mediante manifestação para este fim, devendo para tal, de forma imediata, ser apresentado o novo profissional e respectiva RRT ou ART.

§ 1.º A substituição de responsabilidade técnica deverá ser justificada mediante manifestação clara e objetiva no sistema **online** do Alvará de Construção Mais Fácil.

§ 2.º O novo responsável técnico deverá estar previamente cadastrado no sistema **online** do Alvará de Construção Mais Fácil, de forma a permitir o seu vínculo ao processo no qual se busca a substituição do profissional.

Art. 22. Aplicam-se aos casos omissos, subsidiariamente, a Lei Complementar n. 002, de 16 de janeiro de 2014, a Lei Complementar n. 003, de 16 de janeiro de 2014, a Lei Complementar n. 004, de 16 de janeiro de 2014, a Lei Complementar n. 005, de 16 de janeiro de 2014, a Lei n. 1.837, de 16 de janeiro de 2014, a Lei n. 1.838, de 16 de janeiro de 2014, a Lei n. 1.839, de 16 de janeiro de 2014, suas alterações e demais legislações urbanísticas vigentes.

Art. 23. O Poder Executivo Municipal terá o prazo de um ano, a contar da publicação desta Lei, para implementação do procedimento e do sistema **online** do Alvará de Construção Mais Fácil.

Parágrafo único. O prazo disposto no **caput** deste artigo poderá ser prorrogado por uma única vez, mediante ato circunstanciadamente fundamentado do Chefe do Poder Executivo Municipal.

Art. 24. Esta Lei Complementar será regulamentada por Resolução do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) no que couber.

Art. 25. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Manaus, 12 de dezembro de 2022.


DAVID ANTÔNIO ABRU PEREIRA DE ALMEIDA
Prefeito de Manaus

LEI Nº 2.977, DE 12 DE DEZEMBRO DE 2022

ALTERA a Lei n. 2.944, de 1.º de setembro de 2022, que dispõe sobre a estrutura organizacional da Controladoria-Geral do Município (CGM), e dá outras providências.

O **PREFEITO DE MANAUS**, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo art. 80, inc. IV, da Lei Orgânica do Município de Manaus,

FAÇO SABER que o Poder Legislativo decretou e eu sanciono a seguinte

LEI:

Art. 1.º Fica alterado o art. 5.º da Lei n. 2.944, de 1.º de setembro de 2022, que dispõe sobre a estrutura organizacional da Controladoria-Geral do Município (CGM), que passa a vigorar com a seguinte redação: