



CÂMARA MUNICIPAL DE MANAUS

DIRETORIA LEGISLATIVA

LEI Nº 665, DE 23 DE JULHO DE 2002
(D.O.M. 05.11.2002 – N. 628 Ano III)

(Republicada no DOM nº 560 de 25.11.02 e
Republicada no DOM Nº 563 DE 30.07.2002)

REGULAMENTA o parcelamento do solo urbano no Município de Manaus.

O PREFEITO MUNICIPAL DE MANAUS no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo artigo 80, inciso IV, da Lei Orgânica do Município.

FAZ SABER que o Poder Legislativo decretou e eu sanciono a presente

LEI:

TÍTULO I **DO PARCELAEMTO DO SOLO URBANO**

CAPÍTULO I **DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º - O Parcelamento do Solo para fins urbanos será regulamentado pelo Município, em consonância com as Leis Federal e Estadual, no que couber, assegurados o interesse público e a função social da propriedade no uso da terra.

Art. 2º - O Parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, respeitando a Lei Federal de Parcelamento do Solo e as diretrizes urbanísticas definidas por Lei Municipal.

§ 1º - O loteamento consiste na subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º O desmembramento consiste na subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Art. 3º - Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Manaus as terras localizadas na Área Urbana e na Área de Transição, definidas pelo Plano Diretor Urbano e Ambiental e delimitadas pela lei de perímetro urbano ou nas zonas de urbanização específica delimitadas por lei, de acordo com o disposto nesta Lei.

Parágrafo Único – Fica vedado o parcelamento do solo urbano nas seguintes situações:

I – nos terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas às providências para assegurar o escoamento das águas;

II – nos terrenos localizados abaixo da quota de nível inferior a 30m nas margens dos rios e igarapés e fundos de vale;

III – nos terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde, sem que sejam previamente saneados;

IV – nos terrenos predominantemente com declividades superiores a 30% (trinta por cento), salvo se apresentado projeto de terraplanagem e adequação ambientalⁱⁱⁱ;

V – nos terrenos onde as condições geológicas/geotécnicas são impróprias à edificação;

VI – nas áreas de preservação permanente ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis até a sua correção;

VII – nas zonas de proteção ambiental municipal, estadual e federal, conforme legislação pertinente.



CÂMARA MUNICIPAL DE MANAUS

DIRETORIA LEGISLATIVA

CAPÍTULO II DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS

Seção I Das Condições básicas

Art. 4º - O parcelamento do solo urbano deverá respeitar as diretrizes de mobilidade urbana, da qualificação ambiental e da estruturação do solo e ocupação do solo expressas no Plano Diretor Urbano e Ambiental, na legislação municipal de controle do uso e ocupação do solo e nos demais instrumentos específicos de planejamento e gestão urbana.

Seção II Dos Parâmetros Urbanísticos

Art. 5º - Os parâmetros urbanísticos para efeito do parcelamento do solo urbano referem-se:

- I** – à destinação de áreas públicas para equipamentos urbanos e comunitários;
- II** – aos sistemas de circulação interna da gleba parcelada e de sua integração aos sistemas de circulação da cidade;
- III** – às áreas “non aedificandi” – faixas marginais de rodovias, de proteção aos cursos d’água e às nascentes, assim como de proteção a outros recursos naturais.
- IV** – ao dimensionamento dos lotes e das quadras, fixados quanto aos seus limites máximos e mínimos.

§ 1º - Os parâmetros urbanísticos básicos constam nos Anexos I, II e III desta lei, de acordo com as peculiaridades das Macrounidades Urbanas, dos Corredores Urbanos e das Unidades Especiais de Transição definidas no Plano Diretor Urbano e Ambiental.

§ 2º - Nas áreas de Especial Interesse Social poderão ser estabelecidos parâmetros específicos por ocasião da implementação de Programas de Promoção da Habitação de Interesse Social, conforme o disposto no Plano Diretor Urbano e Ambiental.

§ 3º - Os limites máximos de lote, face de quadra e áreas de quarteirão poderão ser alterados nas seguintes situações;

- I** – quando localizados em áreas onde a rede viária existente, ou projetada, torne desnecessária a restrição;
- II** – quando se pretenda edificação de equipamentos urbanos que exijam dimensões superiores, desde que fique garantida a circulação de pedestres, sejam respeitados os demais critérios de uso e ocupação do solo para área pretendida e a alteração seja condicionada à execução do empreendimento;
- III** – quando a necessidade de preservação do patrimônio ambiental desaconselhar a abertura de vias ou logradouros públicos, seu prolongamento, modificação ou ampliação.

Seção III Da Avaliação Urbanística Especial

Art. 6º - A Avaliação Urbanística é o procedimento pelo qual o poder público fixa diretrizes para adequar o projeto de parcelamento do solo à promoção do desenvolvimento urbano e ambiental sustentável, tendo em vista a necessidade de otimizar a oferta de infra-estruturas e de áreas destinadas aos equipamentos públicos.

Parágrafo Único – A Avaliação Urbanística deverá ser requerida antes de iniciado o processo de aprovação do projeto de parcelamento, mediante consulta prévia ao órgão municipal de planejamento urbano.

Art. 7º - A avaliação urbanística será obrigatória para o parcelamento de áreas superiores a 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados) em toda a área urbana e de transição.



CÂMARA MUNICIPAL DE MANAUS

DIRETORIA LEGISLATIVA

Art. 8º - Para a Avaliação Urbanística, o parcelador deverá apresentar ao órgão de planejamento urbano requerimento e planta do imóvel contendo pelo menos:

- I** – as divisas da gleba a ser loteada;
- II** – as curvas de nível, de metro em metro;
- III** – a localização dos cursos d'água, nascentes e fragmentos florestais ou cobertura vegetal, quando existirem;
- IV** – a indicação de arruamentos contíguos à gleba, em todo o seu perímetro;
- V** – a localização das vias de comunicação, de áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com respectivas distancias da área a ser loteada;
- VI** – tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina;
- VII** – as características das zonas de uso contíguas.

§ 1º - Visando à atualização permanente da base Cartográfica da Cidade de Manaus, será obrigatória a apresentação da planta de situação de que trata o “caput” em arquivo em meio digital com os dados da gleba georeferenciados, conforme a planta oficial da cidade.

§ 2º - O Poder Executivo disponibilizará a planta oficial da cidade em meio digital para o cumprimento dos parâmetros de que tratam esta lei, em formatos compatíveis e de ampla utilização.

Art. 9º - É atribuição do órgão de planejamento urbano, conforme estabelecido no Plano Diretor Urbano e Ambiental, a definição de diretrizes decorrentes da Avaliação Urbanística.

§ 1º - As diretrizes referidas no “caput” deverão ser fixadas em certidão específica no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o protocolo do pedido.

§ 2º - As diretrizes fixadas em certidão vigorarão por um prazo máximo de quatro anos.

Art. 10 – A certidão de diretrizes, com prazo de validade, deverá conter:

- I** – o traçado básico das ruas e estradas que integram o sistema de circulação da cidade, existente ou projetado, relacionado ao parcelamento pretendido;
- II** – a localização dos equipamentos de suporte ao transporte urbano intermodal, existentes ou projetados;
- III** – os Planos Urbanísticos previstos para a área;
- IV** – a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;
- V** – as faixas sanitárias de terrenos necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;
- VI** – os usos predominantes da área onde localiza-se o parcelamento, com indicação dos usos compatíveis de acordo com as diretrizes e normas de controle do uso e ocupação do solo urbano;
- VII** – as diretrizes do Plano Diretor Urbano e Ambiental quanto à mobilidade urbana, qualificação ambiental e estruturação do uso e ocupação do solo urbano;
- VIII** – as diretrizes expressas no Plano Integrado de Transporte;
- IX** – as diretrizes do Plano de Saneamento Ambiental;
- X** – o Plano de Saneamento e Drenagem.

Art. 11 – A Avaliação Urbanística será complementar às normas e parâmetros urbanísticos previstos nos Anexos I, II e III desta lei, observando o disposto nas leis federais e estaduais que regulamenta a matéria.

Art. 12 – O órgão de planejamento urbano manterá registro de todas as certidões expedidas pelo prazo de 4 (quatro) anos, para fins de monitoramento e avaliação das tendências do desenvolvimento urbano.

CAPÍTULO III DO LOTEAMENTO



CÂMARA MUNICIPAL DE MANAUS

DIRETORIA LEGISLATIVA

Art. 13 – Todos os projetos de loteamentos deverão ser precedidos de solicitação de Avaliação Urbanística, que será expedida pelo órgão de planejamento urbano.

Seção I **Da Destinação de Áreas Públicas**

Art. 14 – O loteador deverá garantir, através do projeto de loteamento, a destinação de áreas de uso público para a implantação de equipamentos urbanos, comunitários e áreas verdes.

Art. 15 – A área mínima destinada ao uso público poderá variar entre 25% e 50% da área total do loteamento, na forma da lei federal e de acordo com as peculiaridades das Macrounidades Urbanas e Unidades Especiais de Transição, conforme Anexo I desta lei, ou especificação expressa na certidão de diretrizes.

Art. 16 – As áreas de uso público são destinadas a implantação de:

I – sistemas de circulação;

II – equipamentos urbanos necessários ao provimento dos serviços públicos de abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar, recolhimento e tratamento de esgotos e escoamento das águas pluviais, de acordo com a demanda prevista para o loteamento;

III – equipamentos comunitários referentes a praça, escola, posto de saúde ou outros equipamentos de interesse público e social;

IV – áreas verdes.

§ 1º - Os sistemas de circulação deverão integrar o loteamento na malha urbana da cidade, de acordo com a classificação das vias por tipo, função e utilização que consta no Anexo II desta lei,

§ 2º - Os tipos de equipamentos comunitários, conforme o uso e destinação, serão especificados pelo órgão competente através do licenciamento do loteamento de acordo com a necessidade da área onde localiza-se o empreendimento.

§ 3º - a necessidade de equipamentos comunitários também poderá ser identificada pela análise urbanística especial ou prevista em programa municipal de habitação de interesse social.

§ 4º - Para a implantação de sistemas de escoamento das águas pluviais deverão ser observadas as condições hidrológicas originais da bacia onde localiza-se a gleba e as diretrizes do Plano de Saneamento e Drenagem de Manaus.

§ 5º - Os equipamentos urbanos implantados para a garantia dos serviços públicos previstos no inciso II do “caput” deverão respeitar a regulamentação definida pelos órgãos públicos competentes e pelas concessionárias dos serviços públicos.

§ 6º - A localização das áreas verdes previstas no projeto de loteamento deverão, sempre que possível, ser contíguas, evitando a fragmentação da cobertura vegetal existente.

§ 7º - Poderão ser consideradas na reserva de área verde aquelas que se enquadrarem nas seguintes condições;

I – associadas às faixas “non aedificandi”;

II – integradas ao corredor ecológico, previsto no Plano Diretor Urbano e Ambiental;

III – destinadas à recreação e lazer, desde que não provoquem danos à vegetação.

§ 8º - Às áreas públicas, previstas nos artigos 14 e 15 desta Lei, ficam isentas do pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, ficando sujeitas ao mesmo, somente aqueles áreas pertencentes aos particulares.

§ 9º - A isenção, prevista no parágrafo oitavo deste Artigo, será concretizada mediante a apresentação do parcelamento, devidamente legalizado, junto ao cadastro imobiliário da Secretaria Municipal de Economia e Finanças de Manaus, ou no setor competente da Prefeitura Municipal de Manaus.

Seção II **Do Projeto de Loteamento**



CÂMARA MUNICIPAL DE MANAUS

DIRETORIA LEGISLATIVA

Art. 17 – O projeto de loteamento, orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, será apresentado ao órgão municipal competente, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras, acompanhado de:

I – Título de propriedade;

II – Certidão de ônus reais;

III – Certidão negativa de tributos municipais relativos ao imóvel;

IV – Certidão de diretrizes decorrentes da Avaliação Urbanística Especial, quando for o caso, conforme previsto no art. 9º;

V – Declaração de viabilidade de prestação dos serviços públicos, expedida pelos órgãos públicos componentes e pelas concessionárias dos respectivos serviços.

§ 1º - Na fase de fixação de diretrizes básicas, o loteador deverá apresentar, para aprovação do projeto:

I – Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV;

II – Estudo Prévio de Impacto ambiental – EPIA.

§ 2º - O memorial descritivo do loteamento deverá conter:

I – descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação de uso ou usos predominantes;

II – as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções de acordo com a legislação urbanística vigente, além daquelas decorrentes das diretrizes fixadas pela avaliação urbanística especial, se houver;

III – a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;

IV – a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários, áreas verdes e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências;

V – a enumeração dos equipamentos urbanos e comunitários e as áreas verdes previstas no loteamento;

VI – a indicação dos cursos d'água;

VII – descrição dos serviços e das obras a serem executados.

§ 3º - Os desenhos deverão contemplar:

I – a subdivisão das quadras em lotes, com respectivas dimensões e numeração;

II – a indicação dos lotes destinados à implantação de equipamentos comunitários;

III – as áreas verdes reservadas;

IV – o sistema de vias com respectiva hierarquia e conforme especificações determinadas no Anexo II desta lei;

V – elementos de locação com as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias, de acordo com as normas técnicas adotadas pelo órgão municipal competente;

VI – a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

VII – topografia com curvas níveis do terreno, de metro em metro.

§ 4º - Os documentos que compõem o projeto de loteamento deverão ser apresentados ao órgão municipal competente em 3 (três) vias, devidamente assinadas pelo proprietário do imóvel e pelo responsável técnico com atribuição profissional comprovada.

Art. 18 – O órgão municipal competente aprovará ou recusará, atendidas todas as normas pertinentes em vigor, o projeto de loteamento no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da data de apresentação do projeto.

Parágrafo Único – Na hipótese de documentação incompleta, ou quando houver necessidade de qualquer vistoria ou diligência, o prazo será contado a partir da data em que a documentação estiver plenamente completada ou a vistoria atendida.

Art. 19 – Aprovado o projeto de loteamento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, atendendo ao disposto na Lei Federal de Parcelamento do Solo.

Seção III



CÂMARA MUNICIPAL DE MANAUS

DIRETORIA LEGISLATIVA

Do Licenciamento das Obras

Art. 20 – O órgão municipal emitirá a licença de execução das obras previstas no projeto de loteamento aprovado no prazo máximo de 30 (trinta) dias, desde que o loteador apresente:

I – projetos específicos aprovados pelos órgãos municipais competentes e pelas concessionárias prestadoras dos serviços públicos urbanos;

II – termo de compromisso estabelecendo garantias de execução do loteamento;

III – registro imobiliário do projeto nos termos previsto pela Lei Federal de Parcelamento do Solo Urbano;

IV – termo de compromisso, fixando o prazo de execução do loteamento, cumprimento da execução das obras previstas e demais obrigações legais.

Parágrafo Único – Os projetos específicos tratados neste Artigo referem-se aos equipamentos urbanos necessários aos seguintes serviços públicos:

I – recolhimento e tratamento de esgoto sanitário;

II – abastecimento de água potável;

III – energia elétrica e iluminação pública e domiciliar;

IV – solução de escoamento de águas pluviais.

Art. 21 – Cumpridas todas as exigências cabíveis, o órgão municipal de licenciamento e controle urbano expedirá o alvará da obra.

Parágrafo Único – O licenciamento da obra será válido pelo prazo de 12 (doze) meses, contado a partir do despacho que o deferiu, podendo ser renovado.

Seção IV

Da Execução do Loteamento

Art. 22 – Os prazos para execução de loteamento, conforme previsto na Lei Federal de Parcelamento do Solo Urbano, deverão estar estabelecidos no Cronograma de implantação referente ao projeto aprovado.

Parágrafo Único – O prazo máximo para a execução do loteamento não poderá exceder de 4 (quatro) anos.

Art. 23 – É de responsabilidade do loteador executar a arborização das vias e praças e a execução dos equipamentos urbanos previstos no projeto, além do fornecimento das placas de denominação de logradouros e das obras e demarcação de lotes e quadras constantes no projeto aprovado.

§ 1º - O dimensionamento e as características de pavimentação das vias e dos passeios deverão seguir as especificações determinadas no Anexo II desta Lei.

§ 2º - Os equipamentos públicos urbanos deverão ser estendidos até a rede oficial existe e executados de acordo com as especificações técnicas aprovadas pelos órgãos competentes e concessionárias dos serviços públicos.

§ 3º - A arborização das vias e as especificações para execução dos passeios público deverão seguir o padrão técnico estabelecido em regulamento municipal específico.

Art. 24 – Será admitida a execução parcial de loteamento e sua aceitação pelos órgãos municipais, desde que o prazo decorrente do somatório das etapas não ultrapasse o prazo máximo estabelecido.

§ 1º - O prazo das etapas poderá ser prorrogado com anuência do órgão municipal competente, desde que não comprometa o prazo final da conclusão do loteamento.

§ 2º - A execução parcial referida no “caput” deverá ser prevista no cronograma de implantação do loteamento da seguinte forma:

I – detalhamento das etapas de execução no memorial descritivo que acompanha o projeto do loteamento, com a respectiva identificação dos lotes e a descrição dos equipamentos urbanos e comunitários a serem executados em cada uma das etapas;



CÂMARA MUNICIPAL DE MANAUS

DIRETORIA LEGISLATIVA

II – desenho contendo o traçado urbanístico do loteamento com a demarcação das áreas referentes as etapas de execução;

§ 3º - A execução parcial do loteamento deverá assegurar aos compradores dos lotes o pleno uso dos equipamentos implantados e a perfeita integração com a malha urbana existente.

Art. 25 – Compete ao órgão municipal de licenciamento e controle urbano a comprovação do loteamento, incluindo o termo de verificação da execução das obras exigidas nesta Lei, respeitando o disposto na Lei Federal de Parcelamento do Solo Urbano.

§ 1º - O reconhecimento dos logradouros resultantes da execução do loteamento será aprovado por ato do executivo municipal, após a aceitação das obras de urbanização pelo órgão municipal competente.

§ 2º - O poder público municipal poderá aprovar parcialmente o loteamento, conforme o projeto aprovado e licenciado pelo órgão competente e atendidas às demais obrigações cabíveis.

CAPÍTULO IV DO DESMEMBRAMENTO

Art. 26 – O parcelamento por meio de desmembramento estará sujeito aos parâmetros que definem o dimensionamento máximo e mínimo dos lotes e das quadras estabelecidos para o loteamento nas Macrounidades Urbanas e Unidades Especiais de Estruturação, conforme Anexo I desta Lei.

§ 1º - Serão admitidos desmembramentos fora dos padrões estabelecidos para o dimensionamento do lotes no Anexo I desta Lei:

I – os casos previstos no § 2º e § 3º do artigo 5º desta Lei:

II – quando for constatado similitude com o padrão existe, desde que não provoque impactos negativos à mobilidade urbana e à qualificação ambiental, nas seguintes situações;

III – quando o desmembramento originar lotes com dimensões inferiores ao padrão estabelecido no Anexo I desta Lei, desde que apenas um dos lotes contenha a diferença;

Art. 27 – Somente serão admitidos desmembramentos de terrenos com frente para via pública reconhecida pelo Poder Executivo.

§ 1º - Os desmembramentos em terrenos com frente para os corredores vários estabelecidos no Plano Diretor Urbano e Ambiental serão precedidos de Avaliação Urbanística pelo órgão de planejamento urbano, para fins de compatibilização com os Planos Integrado de Transporte e de Alinhamento e Passeio, conforme disposto no Plano Diretor Urbano e Ambiental.

§ 2º - Para efeito do disposto no “caput”, não serão consideradas as ciclovias, as vias de pedestres e as vias que não estiverem conectadas com a malha viária existente.

Seção I Da Destinação de áreas públicas

Art. 28 – O desmembramento originado de imóvel com área superior a 03 há (três hectares) deverá destinar área de uso público para implantação de equipamento comunitário.

Art. 29 – Em casos de desmembramentos, será admitida a substituição da área destinada à implantação de equipamento comunitário por pagamento em dinheiro ou oferta pelo loteador de área próxima à gleba desmembrada, desde que viabilize, em melhores condições, o equipamento comunitário requerido pelo Poder Executivo Municipal.

§ 1º - O pagamento em dinheiro será equivalente ao valor do terreno exigido para a implantação do equipamento comunitário, conforme Anexo I desta Lei, e deverá ser calculado de acordo com os preços unitários estabelecidos na Planta Genérica de Valores de Manaus.

§ 2º - A alternativa de pagamento em dinheiro ou de destinação de áreas fora da área desmembrada poderá ser concedida por ato do Poder Executivo, mediante parecer do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, desde que não acarrete nenhum tipo de ônus para o município.



CÂMARA MUNICIPAL DE MANAUS

DIRETORIA LEGISLATIVA

Seção II

Do Projeto de Desmembramento

Art. 30 – Para aprovação do desmembramento, o interessado deverá apresentar ao órgão municipal competente requerimento acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo cartório de registro de imóveis competente e projeto referente à planta do imóvel a ser desmembrado contendo:

I – a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

II – indicação do tipo de uso predominante no local;

III – a indicação da divisão de lotes pretendida na área;

IV – a indicação do uso a que se destinam os lotes desmembrados;

V – a indicação das curvas de nível e dos cursos d'água, quando for o caso.

Parágrafo Único – O desmembramento estará submetido à legislação urbanística vigente e poderá ser objeto de avaliação urbanística especial, conforme o disposto no art. 7º desta Lei.

Art. 31 – Compete ao órgão municipal de licenciamento e controle urbano a aprovação do desmembramento, incluindo o termo dos lotes, respeitando o disposto na Lei Federal de Parcelamento do Solo Urbano.

§ 1º - O projeto de desmembramento deverá ser apresentado ao órgão público competente em 3 (três) vias, devidamente assinadas pelo proprietário do imóvel e pelo responsável técnico com atribuição profissional comprovada.

§ 2º - Na apresentação do projeto de desenvolvimento ao órgão público competente, será fornecida pelo proprietário a numeração dos lotes desmembrados.

CAPÍTULO V

DOS CONDOMÍNIOS DE UNIDADES AUTÔNOMAS

Art. 32 – O loteamento ou desmembramento para construção de condomínios de unidades autônomas poderão ser construídos na forma da Lei Federal nº 4591/64, nas Macrounidades Urbanas e nas Unidades Especiais de Transição, respeitados os parâmetros estabelecidos nesta Lei e no Código de Obras e Edificações.

Parágrafo Único – A área máxima do Condomínio deverá corresponder à 120.000m² (cento e vinte mil metros quadrados), admitida na Área Urbana e na Área de Transição e observar a dimensão máxima da face de quadra, conforme Anexo I desta Lei.

Art. 33 – A implantação de condomínios de unidades autônomas deverá garantir o acesso adequado à via pública, ao trânsito de veículos e de pedestres e garantir a prestação dos serviços públicos previsto nesta Lei.

Art. 34 – A manutenção dos equipamentos urbanos e comunitários instalados em condomínios de unidades autônomas é responsabilidade do condomínio.

CAPÍTULO VI

DO PARCELAMENTO EM ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL

Art. 35 – Nas Áreas de Especial Interesse Social, definidas e delimitadas por lei municipal, atendendo ao disposto na Lei Federal de Parcelamento do Solo Urbano, poderão ser adotados padrões inferiores ao mínimo estabelecido nesta Lei quanto a destinação de áreas públicas para equipamentos urbanos e comunitários e dimensionamento dos lotes e quadras.

§ 1º - Os desmembramentos para fins de regularização fundiária e urbanística de interesse social poderão configurar casos especiais de condomínios de unidades autônomas.

§ 2º - Nos loteamentos, inseridos em programa habitacional de interesse social, executados pelo poder público e pela iniciativa privada, o lote mínimo corresponderá a 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e a testada mínima do lote será de 5,00 m (cinco metros).



CÂMARA MUNICIPAL DE MANAUS

DIRETORIA LEGISLATIVA

§ 3º - O título de propriedade será dispensado quando se tratar de loteamento ou desmembramento popular destinados às classes de menor renda, em imóvel declarado como Área de Especial Interesse Social, atendendo ao disposto na Lei Federal de Parcelamento do Solo Urbano e no Plano Diretor Urbano e Ambiental de Manaus.

CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 36 – Os remembramentos destinados à edificação do solo urbano que originarem loteamentos ou desmembramentos deverão respeitar, no que couber, os parâmetros urbanísticos e as demais obrigações determinadas nesta Lei.

Art. 37 – Somente será admitida a execução de edificações e condomínios de unidades autônomas em lotes com frente para uma via pública devidamente reconhecida pela Prefeitura Municipal, com acesso público independente, originado de parcelamento regular.

Art. 38 – a aprovação de projetos para novas edificações, assim como regularização de construções existentes, somente será processada em lotes registrados no Registro Geral de Imóveis, com exceção do parcelamento em área de especial interesse social.

Art. 39 – Será admitida a análise prévia para projetos de edificação em lotes constantes de projetos aprovados de parcelamento, desde que a construção da edificação e o habite-se fiquem condicionados à aprovação da execução do parcelamento.

Art. 40 – Será admitida a execução concomitante das obras de urbanização de loteamento e de edificação nos lotes projetados, à exceção dos lotes que estiverem gravados como garantia do parcelamento no projeto aprovado.

§ 1º - A situação prevista no caput condiciona o “habite-se” das edificações à aprovação do parcelamento pelos órgãos municipais competentes.

§ 2º - Não poderão ser aprovados projetos de edificação ou regularização de construção em áreas destinadas ao uso público pelo projeto aprovado de parcelamento.

Art. 41 – Nos processo de aprovação de parcelamento, será admitida a reclassificação de vias existentes, a critério do órgão municipal de planejamento urbano, desde que assegurada a funcionalidade proposta para a via e atendidas as condições de pavimentação da pista, de acordo com a nova classificação.

Art. 42 – Enquanto os planos específicos e a planta genérica de valores, previstos nesta Lei não forem concluídos, deverão ser considerados os pareceres da Comissão Técnica de Planejamento e Controle Urbano e do órgão municipal competente.

Art. 43 – Para efeito do que dispõe o artigo 29, Parágrafo 1º desta Lei, sobre os preços de terrenos na área urbana de Manaus, fica o Poder Executivo incumbido de elaborar a planta genérica de valores do município no prazo de 2 (dois) anos, a contar da data da promulgação desta Lei.

Art. 44 – Os loteamentos e os desmembramentos que não atenderem ao disposto nas leis municipal, estadual e federal que regulamentam a matéria estarão sujeitos à ação policial e administrativa e as penalidades impostas pelos órgãos públicos competentes.

Art. 45 – Os projetos de parcelamento do solo urbano não aprovados, aprovados sem licença e os parcelamentos licenciados que não iniciarem a execução das obras previstas no projeto ficam submetidos a esta Lei a partir da data de sua promulgação.

Art. 46 – O órgão municipal de licenciamento e controle urbano regularizará, no prazo máximo de 01(um) ano, todos os projetos de loteamento que tenham processo formalizados



CÂMARA MUNICIPAL DE MANAUS

DIRETORIA LEGISLATIVA

junto ao Poder Executivo Municipal e que atendam às medidas mínimas dispostas no Art. 35 desta Lei.

Art. 47 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 48 – Revogam-se as disposições em contrário e as seguintes leis:

I – Lei nº 1.208/75 de 25/03/1975 – Institui o novo Código de Obras para edificações no Município de Manaus e dá outras providências;

II – Lei nº 1.213/75, de 02/05/1975 – Aprova o Plano de Desenvolvimento Integrado da Cidade de Manaus e dá outras providências;

III – Lei nº 1.214/75, de 02/05/1975 – Dispõe sobre a divisão da área urbana e de expansão urbana, regula o parcelamento, uso e ocupação do solo e dá outras providências;

IV – Lei nº 1.222/75, de 15/09/1975 – Modifica dispositivos da Lei nº 1.213/75, de 02/05/1975 (Lei de Loteamento e Zoneamento de Uso) e dá outras providências;

V – Decreto nº 5792/87, de 05/06/87 – Define parâmetros para a aplicação da Lei nº 1.213/75, de 02/05/1975 e dá outras providências.

Manaus, 23 de julho de 2002.

ALFREDO PEREIRA DO NASCIMENTO

Prefeito Municipal de Manaus.

YOLANDA CORREA PEREIRA

Procuradora-Geral do Município

RAUL ARMONIA ZIDAN

Secretário-Chefe do Gabinete Civil

(*) Reproduzida nesta Edição Especial por se tratar do conjunto do Plano Diretor de Manaus.

LEI Nº 665, DE 23 DE JULHO DE 2002

ANEXO I – QUADRO DE PARÂMETROS PARA O LOTEAMENTO

| MACRO ÁREAS | MACROUNIDADES E UNIDADES ESPACIAL DE TRANSIÇÃO / UET | DIMENSÕES DE LOTES E QUADRAS | | | | | ÁREAS PÚBLICAS | | | | |
|-------------|--|---|------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------------------|------------|-------------------------|---------------------------------|
| | | QUADRA | | LOTE | | | CIRCULAÇÃO (1) | | ÁREA VERDE | EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO | Limite das Áreas de Uso Público |
| | | Área Máxima da Quadra (m ²) | Comprim Máximo de Quadra (m) | Área Máxima do Lote (m ²) | Área Mínima do Lote (m ²) | Testada Mínima do Lote (m) | Tipos das vias e dimensionamento adequados ao projeto (1) | Ciclovias (3) | | | |
| ÁREA URBANA | ORLA RIO NEGRO OESTE | 25.000,00 | 250,00 | 25.000,00 | 160,00 | 8,00 | E (3): A e C (4) | Ligação entre Unidades de conservação | 10% | | 25% a 50% |
| | ORLA RIO RIO NEGRO LESTE | 25.000,00 | 250,00 | 25.000,00 | 160,00 | 8,00 | E (3): A e C (4) | | | | |
| | CENTRO | 25.000,00 | 250,00 | 25.000,00 | 160,00 | 8,00 | E (3): A e C (4) | | 4% | | |
| | INTEGRAÇÃO | 30.000,00 | 300,00 | 30.000,00 | 250,00 | 8,00 | E (3): A e C (4) | | 15% | | |
| | TARUMÃ-AÇU | 30.000,00 | 300,00 | 30.000,00 | 450,00 | 8,00 | E (3): A e C (4) | | 18% | | |



CÂMARA MUNICIPAL DE MANAUS

DIRETORIA LEGISLATIVA

| | | | | | | | | | | | |
|-------------------|------------------|-----------|--------|-----------|----------|-------|------------------|---------------------------------------|-----|-----|-----------|
| | LESTE | 25.000,00 | 250,00 | 25.000,00 | 160,00 | 8,00 | E (3): A e C (4) | | 8% | | |
| | DUCKE | 30.000,00 | 250,00 | 30.000,00 | 450,00 | 8,00 | E (3): A e C (4) | | | | |
| ÁREA DE TRANSIÇÃO | UET DUCKE | 30.000,00 | 300,00 | 30.000,00 | 5.000,00 | 50,00 | E (3): A e C (4) | Ligação entre Unidades de conservação | 10% | 10% | 25% a 50% |
| | UET MARIANO | 30.000,00 | 300,00 | 30.000,00 | 1.000,00 | 20,00 | E (3): A e C (4) | | | | |
| | UET PURAQUEQUARA | 30.000,00 | 300,00 | 30.000,00 | 2.000,00 | 25,00 | E (3): A e C (4) | | | | |
| | Setor Urbano | 25.000,00 | 250,00 | 25.000,00 | 160,00 | 8,00 | E (3): A e C (4) | | | | |
| | UET PRAIA DA LUA | 30.000,00 | 300,00 | 30.000,00 | 600,00 | 20,00 | E (3): A e C (4) | | | | |

- (1) ver quadro de classificação das vias
 (3) de acordo com diretrizes do DER e Plano de Transporte Integrado
 (3) ciclovias obrigatórias de acordo com plano urbanístico específico
 (4) de acordo com Plano de Transporte Integrado e especificação técnica decorrente da análise urbanística especial quando for o caso.

Obs: Anexo republicado por haver saído com incorreções no D.O.M de 05.11.02 – Edição Especial

ANEXO II

LEI Nº 665, DE 23 DE JULHO DE 2002

ANEXO II - QUADRO DE CLASSIFICAÇÃO DAS VIAS

| TIPO | VIAS (m) | | | | | | | | | | |
|---------------------------|---|---|--|--|---|---|--|---|--|---|---|
| | ESPECIAL | | ARTERIAL – A | | COLETORAS - C | | LOCAL | | | | |
| | ROVOVIA – ER | ESTRADA VICINAL - EV | A1 | A2 | C1 | C2 | VEICULO – L1 | VEICULO - L2 | CICLOVIA - LC | SERVIDÃO – LS | PEDESTRE - LP |
| FUNÇÃO | Ligação interurbana | Ligação entre as Rodovias | Estruturação Urbana com maior capacidade fluxo de veículos | Estruturação Urbana com maior capacidade fluxo de veículos | Distribuição entre vias locais e arteriais de integração com a malha urbana existente | | Distribuição de fluxos locais de veículos, pedestres e bicicletas para garantir a melhoria da acessibilidade | | | | |
| UTILIZAÇÃO / LOCALIZAÇÃO | Transporte coletivo e de carga pesada | Transporte de carga e coletivo e escoamento da produção | Transporte coletivo urbano e circulação de cargas pesadas | Transporte coletivo urbano e circulação de cargas pesadas | Integração e articulação entre as vias arteriais | Integração e articulação entre as vias locais e arteriais | Local com maior fluxo de veículos | Ligação local com prioridade de transporte individual | Ligação local com prioridade de ligação entre as Unidades de Conservação | Ligação local de acesso à garagem e pequeno fluxo de veículos | Ligação local com acesso restrito à pedestres |
| | Áreas fora do perímetro urbano e de transição | Ligação entre as Macroáreas de estruturação do território Municipal | Área Urbana e Transição | Área Urbana e Transição | Área Urbana e Transição | | Área Urbana e Integração – vias internas de acesso aos lotes | | | | |
| DIMENSÕES DOS LOGRADOUROS | ABNT e normas específicas do DER | | 32,60 | 26,40 | 21,40 | 18,40 | 12,80 | 10,60 | 4,00 | 9,40 | 3,00 |
| Faixas de tráfego | | | 6 x 3,60 | 4 x 3,60 | 4 x 3,60 | 4 x 3,60 | 2 x 3,20 | 2 x 3,20 | 4,00 | 2 x 3,20 | 1 x 3,00 |
| Acostamento | | | - | 2 x 2,20 | - | - | 2 x 1,20 | 1 x 1,20 | - | - | - |
| Canteiro central | | | 3 | 1,60 | 1,00 | - | - | - | - | - | - |
| Passoio | | | 2 x 4,00 | 2 x 3,00 | 2 x 3,00 | 2 x 2,00 | 2 x 2,00 | 2 x 1,50 | - | 2 x 1,50 | - |



CÂMARA MUNICIPAL DE MANAUS

DIRETORIA LEGISLATIVA

| PAVIMENTAÇÃO | PISTA | Asfalto, bloco de concreto ou placas de concreto | | | | Asfalto ou bloco de concreto (*) | | Concreto Betuminoso a frio (8) | Regulamentação específica da SEMOSB | |
|--|----------|--|--------|--------|--------|----------------------------------|---|--------------------------------|-------------------------------------|--------|
| | PASSEIO | Regulamentação específica | | | | | | | | |
| | MEIO FIO | Em concreto padrão SEMOSB | | | | | | - | - | - |
| COMPRIMENTO MÁXIMO | | - | - | - | - | - | - | - | 100,00 | 100,00 |
| DISTÂNCIA MÁXIMA ENTRE LIGAÇÕES DE TRANSPORTE COLETIVO | | | 400,00 | 400,00 | 400,00 | - | - | - | - | - |

(*) Será admitida pavimentação em saibro, brita e solo aditivado a critério da SEMOSB

Obs: Anexo republicado por haver saído com incorreções no D.O.M de 05.11.02 – Edição Especial

LEI Nº 665, DE 23 DE JULHO DE 2002

ANEXO III – QUADRO DE PARÂMETROS PARA O DESMEMBRAMENTO

| MACRO ÁREAS | MACROUNIDADES | CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL A SER DESMEMBRADO | DESTINAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS | |
|-------------------|--------------------------|---|------------------------------|------------|
| | | | Equipamento Comunitário | Área Verde |
| ÁREA URBANA | ORLA RIO NEGRO OESTE | SUJEITO A DOAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS A GLEBA COM ÁREA IGUAL OU SUPERIOR A 3 (TRÊS) HA | 13% | 18% |
| | ORLA RIO RIO NEGRO LESTE | | | |
| | CENTRO | | | |
| | INTEGRAÇÃO | | 18% | |
| | TARUMÁ-AÇU | | | |
| | LESTE | | | |
| DUCKE | | | | |
| ÁREA DE TRANSIÇÃO | UET DUCKE | SUJEITO A DOAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS A GLEBA COM ÁREA IGUAL OU SUPERIOR A 6 (SEIS) HA | 13% | 20% |
| | UET MARIANO | | | |
| | UET PURAQUEQUARA | | | |
| | Setor Urbano | | | |
| | UET PARAIA DA LUA | | | |