

PREFEITURA DE
MANAUS

CERTIDÃO Nº

5606/2024

TIPO DE CERTIDÃO: CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
EU, ISLANE RODRIGUES DE SOUZA, Gerente - GIT
CERTIFICO, TENDO EM VISTA AS ATRIBUIÇÕES QUE POR LEI A MIM SÃO CONFERIDAS E DE ACORDO COM
O PROCESSO PROTOCOLADO Nº 5606/2024 DE 22 de maio de 2024
REQUERIDO POR SBA TORRES BRASIL LTDA
SITO À AVENIDA CORONEL TEIXEIRA, nº 1320, PONTA NEGRA, , HALL TROPICAL HOTEL,
69.037-000,
DE PROPRIEDADE DE COMPANHIA TROPICAL DE HOTEIS DA AMAZONIA - FALIDO

O(a) Interessado(a) solicita CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO para o endereço acima descrito e conforme preceitua o Plano Diretor Urbano e Ambiental do Município de Manaus de 16/01/2014, informamos que:

MATRÍCULA DO IPTU: 168927

ZONA: SETOR 15 (bairro Ponta Negra AEA - Área Especial Aeroportuária), CORREDOR AV. BRASIL/PONTA NEGRA, SEGMENTO PRAIA DA PONTA NEGRA, SUBSETOR ORLA OESTE.

PARÂMETROS PERMITIDOS:

DIRETRIZES: SUBSETOR: Estímulo às atividades residenciais, comerciais e aos serviços de apoio ao transporte fluvial, ao turismo e ao lazer.

USOS PERMITIDOS: Residencial unifamiliar e multifamiliar; comercial; serviço; industrial de baixo impacto.

ATIVIDADES PERMITIDAS: Tipo 1, Tipo 2, Tipo 3** e Tipo 4***(**exceto para o uso industrial; ***exceto para o uso industrial e comércio atacadista).

ATIVIDADE(S) SOLICITADA(S):

ATIVIDADE PRINCIPAL

USO: Estação Rádio Base - ERB ou Estação Transmissora de Radiocomunicação - ETR.

ANÁLISE: Permitido

PARÂMETROS URBANÍSTICOS REFERENTES À LEI Nº 1.838/2014, 2154/2016 e LEI COMPLEMENTAR 2402/2019, dentre os quais destacamos: TESTADA MÍNIMA PARA VERTICALIZAÇÃO: 15,00m, conforme disposto no artigo 75; TAXA DE PERMEABILIZAÇÃO MÍNIMA: Deverá atender ao disposto no artigo 77. OS PARÂMETROS A SEGUIR DESCRITOS SÃO BASEADOS NO GABARITO MÁXIMO DA EDIFICAÇÃO: DE ACORDO COM ANEXO I - QUADRO DE INTENSIDADE DE OCUPAÇÃO POR SETORES URBANOS: DENSIDADE: Alta; VERTICALIZAÇÃO/OCUPAÇÃO: Alta; COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO DO TERRENO (CAMT): 4,8*(*Admitida aplicação de Outorga Onerosa do Direito de Construir, com Coeficiente de Aproveitamento Básico do Terreno - CABT = 2,0); GABARITO MÁXIMO DA EDIFICAÇÃO: 25 pavimentos, desde que obedecidos todos os parâmetros para essa verticalização. DE ACORDO COM ANEXO XI - QUADRO DE VERTICALIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES: AFASTAMENTOS FRONTAIS, FUNDOS E LATERAIS: H*/5,5 (*altura total da edificação, excluindo-se caixa d'água e caixa de escada); LARGURA MÍNIMA DA VIA PARA VERTICALIZAÇÃO

E PARA CONSTAR EU, ISLANE RODRIGUES DE SOUZA, Gerente - GIT

DO INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO - IMPLURB, LAVREI PRESENTE CERTIDÃO, QUE VAI POR MIM ASSINADA E PELO(A) FUNCIONÁRIO(A) CARLOS ALEXANDRE ROCHA LIMA

AOS DIAS DO MÊS DE 30 de janeiro de 2025

Instituto Municipal de Planejamento Urbano - IMPLURB

Av. Brasil, nº 2971 - Compensa (anexo da Prefeitura de Manaus) - CEP 69035-110 - Manaus - Amazonas

Este documento foi assinado digitalmente. Qualquer alteração invalidará o documento.

Esta(s) assinatura(s) pode(m) ser verificada(s) em: <https://fiscal.manaus.am.gov.br/fiscal/servlet/hwpvalidardocassinado> (utilize a(s) chaves(s) abaixo)

1 - CARLOS ALEXANDRE ROCHA LIMA. Em: Qui 30/01/2025 15:04:08. Chave para validação: QG9ZAG.PGBP5I.YKVJNW.1JWA4X.3S90EM

2 - ISLANE RODRIGUES DE SOUZA. Em: Qui 30/01/2025 15:10:04. Chave para validação: 7SAS0C.CS22UC.X45IPQ.IMUB04.67KAUF



PREFEITURA DE
MANAUS

CERTIDÃO Nº

5606/2024

(caixa viária mínima): 20,00m. VAGAS DE ESTACIONAMENTO: Deverá atender ao disposto no ANEXO IX - QUADRO DAS VAGAS DE GARAGEM E ESTACIONAMENTO. AFASTAMENTOS PARA GALPÕES: Deverá atender ao disposto no ANEXO XII - QUADRO DE VERTICALIZAÇÃO PARA GALPÕES.

Observações:

1. De acordo com a base cadastral do ArcGIS (IMAGE_SIRGAS2000\ORTOFOTO_2022_SRGS2000) IMÓVEL ESTÁ PARCIALMENTE INSERIDO EM ÁREA DE RISCO E TOTALMENTE INSERIDO EM ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - APP, devendo atender ao disposto no DECRETO Nº 4.648, DE 12 DE NOVEMBRO 2019:

Art. 23. Na etapa de consulta prévia de localização também será avaliado se o imóvel está inserido, ainda que parcialmente, nos limites de Área de Preservação Permanente - APP, conforme Lei Federal nº 12.651, de 2012, para atividades passíveis de licenciamento ambiental, ou em áreas verdes e institucionais, sendo nestes casos a consulta de viabilidade inicialmente indeferida.

Art. 24. Nos casos de indeferimento da consulta de viabilidade de localização devido o imóvel estar em APP, fica facultado ao solicitante formalizar processo de avaliação junto ao órgão ambiental municipal ou estadual, conforme competência de licenciamento definida entre os órgãos ambientais, para avaliação da possibilidade de obtenção de licença ambiental, para as atividades passíveis de licenciamento, ou declaração de conformidade.

2. Contudo, conforme DESPACHO EXARADO PELA DIRETORIA DE OPERAÇÕES - DIOP, já de entendimento da administração nesses casos como a CIT é um documento consultivo, onde ela não dá direito de construção, não dá direito de propriedade, não dá direito de habite-se, porém ela é um documento de pré-requisito em vários órgãos, incluindo o ambiental. Assim, entendemos ser possível a expedição da CIT se a atividade que pretenda implantar for permitida, porém que nela esteja todas as observações pertinentes a exigência da preservação íntegra da APP e que para o funcionamento de qualquer atividade é necessário a licença ambiental pertinente. É válido observar que para o requerente solicitar a Licença Ambiental, o órgão solicita a CIT para saber se atividade é compatível e permitida para o local. Assim, devolvo o processo à GIT com essas informações que servirá de base para análise de outros pleitos similares;

3. TODO IMÓVEL INSERIDO, AINDA QUE PARCIALMENTE, NOS LIMITES DE ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - APP, CONFORME LEI FEDERAL Nº 12.651/2012, DE 25 DE MAIO DE 2012, DEVERÁ FORMALIZAR PROCESSO DE AVALIAÇÃO JUNTO AO ÓRGÃO AMBIENTAL MUNICIPAL OU ESTADUAL, PARA A POSSIBILIDADE DE OBTENÇÃO DE AUTORIZAÇÃO ESPECÍFICA;

4. E sobre a ÁREA DE RISCO a DIRETORIA informa que conforme indicado na documentação apresentada, a torre foi instalada em 2002, em consulta ao aplicativo Google Maps verificamos que no ano de 2012 imagem da torre de telefonia e, ainda observando a BASE GEOCOLABORATIVA tal torre consta nas imagens do 2004. Assim, considerando que a torre FOI INSTALADA DISTANTE DA ÁREA DE RISCO, entendemos que a certidão requerida poderá ser emitida.

5. Considerando que as instalações denominadas ERB ou ETR passam a ser classificadas como equipamento urbano, sua instalação passa a ser permitida em todo o Município de Manaus, conforme a publicação da Lei Complementar 17 de 01 de junho de 2022, que estabelece em seu

E PARA CONSTAR EU, ISLANE RODRIGUES DE SOUZA, Gerente - GIT

DO INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO - IMPLURB, LAVREI PRESENTE CERTIDÃO, QUE VAI POR MIM ASSINADA E PELO(A) FUNCIONÁRIO(A) CARLOS ALEXANDRE ROCHA LIMA

AOS DIAS DO MÊS DE 30 de janeiro de 2025

Instituto Municipal de Planejamento Urbano - IMPLURB

Av. Brasil, nº 2971 - Compensa (anexo da Prefeitura de Manaus) - CEP 69035-110 - Manaus - Amazonas

Este documento foi assinado digitalmente. Qualquer alteração invalidará o documento.

Esta(s) assinatura(s) pode(m) ser verificada(s) em: <https://fiscal.manaus.am.gov.br/fiscal/servlet/hwpvalidardocassinado> (utilize a(s) chave(s) abaixo)

1 - CARLOS ALEXANDRE ROCHA LIMA. Em: Qui 30/01/2025 15:04:08. Chave para validação: QG9ZAG.PGBP5I.YKVJNW.1JWA4X.3S90EM

2 - ISLANE RODRIGUES DE SOUZA. Em: Qui 30/01/2025 15:10:04. Chave para validação: 7SAS0C.CS22UC.X45IPQ.IMUB04.67KAUF



PREFEITURA DE
MANAUS

CERTIDÃO Nº

5606/2024

Art. 4.º: As infraestruturas de suporte para Estação Transmissora de Radiocomunicação - ETR, ETR Móvel e ETR de Pequeno Porte - ficam enquadradas na categoria de equipamento urbano e são consideradas bens de utilidade pública e relevante interesse social, conforme disposto na Lei Federal n.13.116, de 20 de abril de 2015 (Lei Geral das Antenas), podendo ser implantadas em todo o município de Manaus, desde que atendam exclusivamente ao disposto nesta lei, além de observar os gabaritos de altura estabelecidos nas Portarias de DECEA nº. 145, nº. 146 e nº.147/DGCEA, de 3 de agosto de 2020, do Comando da Aeronáutica, ou outras que vierem a substituí-las;

6. IMÓVEIS INSERIDOS EM ÁREA DE ABRANGÊNCIA DA CURVA DE RUÍDOS DEPENDERÃO DE PROJETO DE TRATAMENTO ACÚSTICO EXECUTADO POR PROFISSIONAL HABILITADO, COM ADEQUAÇÕES DE REDUÇÃO DE DECIBÉIS, EM CONFORMIDADE COM O PREVISTO NO PLANO ESPECÍFICO DE ZONEAMENTO DE RUÍDOS (REDAÇÃO ACRESCIDA PELA LEI 2154/16);

7. Caso seja constatada qualquer alteração na (s) atividade (s) ora avaliada (s) o empreendimento deverá ser reavaliado, devendo o mesmo atender aos parâmetros da Legislação vigente;

8. Caso sejam constatados usos e/ou atividades diferentes destes autorizados e não permitidos para o local e/ou ampliações sem prévia aprovação, a presente Certidão será automaticamente cancelada;

9. Nos cursos d'água localizados na área urbana e de transição, será adotada faixa de proteção marginal de acordo com a legislação vigente;

10. Deverá ser mantido livre e desimpedido o passeio público, conforme disposto do inciso I, do artigo 83 da Lei Complementar nº 003/2014 e do artigo 38 da Lei Complementar nº 005/2014 e havendo geração de transtornos ao entorno, a presente Certidão será automaticamente cancelada;

11. TODA INSTALAÇÃO DE INFRAESTRUTURA DE SUPORTE PARA ESTAÇÃO RÁDIO-BASE (ERB), ERB MÓVEL E ERB MINI, NO MUNICÍPIO, DEVERÁ BUSCAR A QUALIFICAÇÃO DAS VIAS URBANAS, CONSIDERANDO-SE OS IMPACTOS AMBIENTAIS NA CIDADE, A SEGURANÇA E O CONFORTO DOS PEDESTRES E OS PRINCÍPIOS DE UNIVERSAL ACESSIBILIDADE, CONFORME O ART. 12 DA LEI COMPLEMENTAR 17 DE 01 DE JUNHO DE 2022.

ESTAS INFORMAÇÕES NÃO PERDERÃO A VALIDADE, SALVO NO CASO DE ALTERAÇÃO SUPERVENIENTE DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL, CONFORME PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 14 DA LEI COMPLEMENTAR Nº 003 DE 16 DE JANEIRO DE 2014.

----- FIM DESCRIÇÃO -----

E PARA CONSTAR EU, ISLANE RODRIGUES DE SOUZA, Gerente - GIT
DO INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO - IMPLURB, LAVREI PRESENTE CERTIDÃO, QUE
VAI POR MIM ASSINADA E PELO(A) FUNCIONÁRIO(A) CARLOS ALEXANDRE ROCHA LIMA
AOS DIAS DO MÊS DE 30 de janeiro de 2025

Instituto Municipal de Planejamento Urbano - IMPLURB

Av. Brasil, nº 2971 - Compensa (anexo da Prefeitura de Manaus) - CEP 69035-110 - Manaus - Amazonas

Este documento foi assinado digitalmente. Qualquer alteração invalidará o documento.

Esta(s) assinatura(s) pode(m) ser verificada(s) em: <https://fiscal.manaus.am.gov.br/fiscal/servlet/hwpvalidardocassinado> (utilize a(s) chave(s) abaixo)

1 - CARLOS ALEXANDRE ROCHA LIMA. Em: Qui 30/01/2025 15:04:08. Chave para validação: QG9ZAG.PGBP5I.YKVJNW.1JWA4X.3S90EM

2 - ISLANE RODRIGUES DE SOUZA. Em: Qui 30/01/2025 15:10:04. Chave para validação: 7SAS0C.CS22UC.X45IPQ.IMUB04.67KAUF