INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DO AMAZONAS
CAMPUS MANAUS CENTRO
DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURA – DAINFRA
ENGENHARIA CIVIL

JARITSA MARIA DA COSTA NOBRE

PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE IMÓVEL UNIFAMILIAR – UM ESTUDO DE CASO REALIZADO NO BAIRRO CIDADE NOVA I, EM MANAUS/AM

MANAUS
2025

JARITSA MARIA DA COSTA NOBRE

PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE IMÓVEL UNIFAMILIAR – UM ESTUDO DE CASO REALIZADO NO BAIRRO CIDADE NOVA I, EM MANAUS/AM

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Engenharia Civil do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Amazonas como requisito para obtenção do título de bacharela em Engenharia Civil.

Orientadora: Cristiane Pereira de Aguiar

MANAUS

2025

Biblioteca do IFAM – Campus Manaus Centro

N754p Nobre, Jaritsa Maria da Costa.
Processo de regularização e habite-se de imóvel unifamiliar – um estudo de caso realizado no bairro Cidade Nova I, em Manaus/AM / Jaritsa Maria da Costa Nobre. – Manaus, 2025.
63 p. : il. color.

Monografia (Bacharelado em Engenharia Civil). – Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Amazonas, *Campus* Manaus Centro, 2025.
Orientadora: Profa. Me. Cristiane Pereira de Aguiar.

1. Engenharia civil. 2. Regularização - imóveis. 3. Valorização imobiliária. I. Aguiar, Cristiane Pereira de. (Orient.) II. Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Amazonas. III. Título.

CDD 625

Elaborada por Márcia Auzier CRB 11/597

JARITSA MARIA DA COSTA NOBRE

PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE IMÓVEL UNIFAMILIAR – UM ESTUDO DE CASO REALIZADO NO BAIRRO CIDADE NOVA I, EM MANAUS/AM

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Engenharia Civil do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Amazonas como requisito para obtenção do título de bacharela em Engenharia Civil.

Este trabalho foi defendido e aprovado pela banca em 28/01/2025

BANCA EXAMINADORA

MSc. Cristiane Pereira de Aguiar – IFAM

Orientadora

MSc. Francisco Jose Rodrigues Fernandes - IFAM

Avaliador

Dra. Ana Maria Dias da Silva Lucena - IFAM

Avaliadora

Aos meus familiares

com carinho.

AGRADECIMENTOS

Dedico este trabalho em especial a minha mãe, ao meu pai, a minha filha, a minha família, pela dedicação e apoio em todos os momentos difíceis.

Agradeço primeiramente a Deus, pois foi nele que sempre busquei forças nos momentos difíceis dessa longa caminhada, sempre me mostrava o melhor caminho para eu continuar. Aos meus pais, José Nobre de Freitas e Josilene Costa de Freitas, por todo apoio ao longo de toda minha vida acadêmica e por estar sempre presente em todos os momentos e por todos os ensinamentos e por sempre me guiarem pelo caminho do bem. A minha filha, Bruna Sophia Nobre de Abreu por me fazer forte e corajosa, estando agora presente nos momentos importante da minha vida. Ao meu irmão, Jackson Nobre pelo apoio e atenção. A minha cunhada Larissa e aos meus sobrinhos: Isaque, Pietra e Josué. As minhas amigas, Ana Carolina, Bruna Mendes, Jéssica Cruz, Jéssica Silva, Rebeca Ferreira, por estarem presentes em todas as etapas importantes da minha vida, inclusive a jornada acadêmica. A minha orientadora, Professora Cristiane Pereira de Aguiar, por ter aceito meu convite e por toda paciência para comigo durante o desenvolvimento desse trabalho. Ao Instituto Federal de Manaus – IFAM, por todo apoio durante essa jornada acadêmica. E, a todos que contribuíram de forma direta ou indiretamente para a realização deste estudo.

Meu muito obrigada.

RESUMO

O presente trabalho tem como objetivo descrever o processo de regularização e obtenção do habite-se de um imóvel unifamiliar de interesse social, localizado no bairro Cidade Nova I, na cidade de Manaus, Amazonas. A expansão urbana exige controle rigoroso das organizações públicas, tornando a regularização e emissão do habite-se essenciais para a ocupação adequada dos espaços e execução correta de obras e serviços de engenharia. O bairro Cidade Nova, situado na zona norte de Manaus, foi planejado na década de 1980 durante o governo do professor José Bernardino Lindoso, inicialmente para abrigar 15 mil casas populares. Entretanto, apenas 1.800 residências foram concluídas na primeira fase, inaugurada em 23 de abril de 1981. Desde então, o bairro expandiu-se para incluir as etapas I, II, III, IV e V, tornando-se o mais populoso de Manaus. A regularização dos imóveis na Cidade Nova é um processo contínuo e detalhado, que envolve a apresentação de documentos, projetos arquitetônicos e a obtenção de certidões. O Instituto Municipal de Planejamento Urbano de Manaus (IMPLURB) considera a regularização e o habite-se essenciais para emitir a Certidão de Regularização e Habite-se de edificações concluídas sem aprovação e licença prévias do projeto arquitetônico. Este estudo descreve o estudo de caso de um imóvel unifamiliar que passou por este processo, concluído em aproximadamente quatro meses, resultando em uma valorização de 20% após a emissão do habite-se. Durante a execução deste trabalho, foram analisadas as etapas e desafios enfrentados no processo de regularização e habite-se, com ênfase na conformidade da volumetria da edificação com as normas vigentes e na ausência de afastamento frontal do terreno, conforme exigido pela Lei nº 1.838/2014. Também foram avaliadas as alternativas propostas, como a justificativa manuscrita do requerente devido às limitações socioeconômicas, e o parecer do CMDU que verificou a possibilidade de regularização do imóvel. Os resultados mostraram que, além de legalizar a ocupação e o uso do espaço, a regularização proporciona maior segurança e tranquilidade aos proprietários. O sucesso na obtenção do habite-se representa a habitabilidade com a legislação vigente e reflete o compromisso com o desenvolvimento urbano sustentável e ordenado da cidade de Manaus. Para trabalhos futuros, sugerem-se a implementação de sistemas de compartilhamento em tempo real entre os setores responsáveis pela análise do processo de regularização, a disponibilização de guias e manuais didáticos, e a criação de programas de assistência técnica e jurídica gratuita ou a baixo custo.

Palavras-chave: regularização de imóveis; habite-se; valorização imobiliária.

ABSTRACT

This paper aims to describe the process of regularizing and obtaining a occupancy permit for a single-family social housing property located in the Cidade Nova I neighborhood in the city of Manaus, Amazonas. Urban expansion requires strict control by public organizations, making regularization and issuance of a occupancy permit essential for the proper occupation of spaces and the correct execution of works and engineering services. The Cidade Nova neighborhood, located in the northern part of Manaus, was planned in the 1980s during the government of Professor José Bernardino Lindoso, initially to house 15,000 low-income housing units. However, only 1,800 homes were completed in the first phase, inaugurated on April 23, 1981. Since then, the neighborhood has expanded to include stages I, II, III, IV, and V, becoming the most populous in Manaus. The regularization of properties in Cidade Nova is an ongoing and detailed process that involves the presentation of documents, architectural projects, and obtaining certificates. The Municipal Institute of Urban Planning of Manaus (IMPLURB) considers regularization and occupancy permits essential for issuing the Certificate of Regularization and Occupancy Permit for buildings completed without prior approval and licensing of the architectural project. This study describes the case study of a single-family property that underwent this process, completed in approximately four months, resulting in a 20% increase in value after the issuance of the occupancy permit. During the execution of this work, the stages and challenges faced in the regularization and occupancy permit process were analyzed, with emphasis on the conformity of the building volume with current standards and the absence of frontal setback from the land, as required by Law No. 1.838/2014. The proposed alternatives were also evaluated, such as the applicant's handwritten justification due to socioeconomic limitations, and the CMDU's opinion that verified the possibility of regularizing the property. The results showed that, in addition to legalizing the occupation and use of the space, regularization provides greater security and peace of mind to the owners. The success in obtaining the occupancy permit represents habitability under current legislation and reflects the commitment to sustainable and orderly urban development in the city of Manaus. For future work, we suggest implementing real-time sharing systems between the sectors responsible for analyzing the regularization process, providing guides and teaching manuals, and creating free or low-cost technical and legal assistance programs.

Keywords: property regularization; occupancy permit; real estate appreciation.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1- Fluxograma da metodologia 32
Figura 2 - Localização do imóvel 34
Figura 3 - Fachada 39
Figura 4 - Rua de acesso 39
Figura 5 - Entrada de Acesso 39
Figura 6 - Sala 39
Figura 7 - Suíte 40
Figura 8 - Banheiro Suíte 40
Figura 9 - Quarto 40
Figura 10 – Quarto 2 40
Figura 11 - Cozinha 42
Figura 12 - Banheiro Social 42
Figura 13 - Área de serviço 42
Figura 14 - Área externa 42
Figura 15 - Fossa Sumidouro 42
Figura 16 - Área de Fundo 42

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Documentos emitidos pelo IMPLURB 18
Tabela 2 - Medidas dos compartimentos..... 41
Tabela 3 - Cronograma das Atividades 47
Tabela 4 - Verificação da quantidade de regularizações 48

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas
CMDU	Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano
GAPIS	Gerência de Aprovação de Projetos de Interesse Social
IMPLURB	Instituto Municipal de Planejamento Urbano
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
GEAT	Gerência de Atendimento
GMU	Gerência de Mobilidade Urbana
SECT	Secretaria de Estado das Cidades e Territórios
SEMHAF	Secretaria Municipal de Habitação e Assuntos Fundiários
SEMEF	Secretaria Municipal de Finanças
CIT	Certificado de Informação Técnica
CAMT	Coeficiente de Aproveitamento Máximo Total
SIG	Sistemas de Informação Geográfica
AEIS	Áreas Especiais de Interesse Social
GIG	Gerência de Informação de Geoprocessamento

Sumário

1 INTRODUÇÃO 14

Objetivo Geral 14

Objetivos Específicos 14

2 REFERENCIAL TEÓRICO 16

2.1 Como Obter os Documentos do Imóvel 21

2.1.1 Título definitivo: 22

Secretaria Municipal de Habitação e Assuntos Fundiários (SEMHAF) 22

Secretaria de Estado das Cidades e Territórios (SECT) 22

2.1.2 Registro de Imóveis ou Certidão Narrativa de Registro de Imóveis Atualizado (últimos 180 dias): 22

2.1.3 Certidão de Endereço: 22

2.1.4 Certidão Negativa de Débitos do IPTU: 23

2.1.5 Certificado de Informação Técnica (CIT): 23

2.2 Procedimentos gerais para abertura do processo de regularização e habite-se junto ao IMPLURB 24

2.2.1 Solicitação 24

2.2.2 Vistorias e Inspeções 24

2.2.3 Emissão do Habite-se: 25

2.2.4 Benefícios da Regularização 26

2.2.5 Impacto Social e Econômico 26

2.3 Promoção da Inclusão Social 26

2.3.1 Cidadania e Pertencimento: 26

2.3.2 Estabilidade e Planejamento Familiar: 27

2.3.3 Coesão Comunitária: 27

2.4 Impacto Econômico Geral 28

2.4.1 Geração de Empregos: 28

2.4.2 Aumento na Arrecadação de Impostos: 28

2.4.3 Desenvolvimento Sustentável: 29

2.5 Contribuições Tecnológicas na Regularização Fundiária 30

3 MATERIAIS E MÉTODOS 32

3.1 Revisão normativa pesquisa de projetos, artigos, TCCs e dissertações e casos similares. 33

3.2 Estudo de caso: habite-se de um imóvel unifamiliar de interesse social 33

3.2.1 Localização e suas características 33

3.3 Medições in loco 35

3.4 Desenvolvimento da proposta 35

3.5 Método de elaboração dos projetos arquitetônicos 35
3.6 Projeto arquitetônico 35
4 RESULTADOS E DISCUSSÕES 37
4.1 Documentação 37
4.2 Residências de Interesse Social 37
4.3 Processo de Regularização 37
4.4 Análise de Uso e Ocupação do Solo 44
4.4.1 Uso Solicitado e Uso Enquadrado 44
4.4.2 Gabarito Solicitado e Gabarito Permitido 44
4.4.3 CAMT (Coeficiente de Aproveitamento Máximo Total) 44
4.4.4 Taxa de Permeabilidade 45
4.4.5 Testada 45
4.4.6 Logradouro Público 45
4.4.7 Vagas para Estacionamento 45
4.4.8 Afastamentos 46
4.4.9 Afastamentos Laterais e de Fundos 46
4.5 Tempo de Conclusão 47
DISCUSSÕES 48
4.6 Análise Comparativa 49
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS 51
SUGESTÕES 52
5.1 Reduzir a Burocracia na Análise do Processo de Regularização e Habite-se 52
5.2 Melhorar a Disponibilidade de Informações 52
5.3 Ausência de conscientização aos Proprietários 52
5.4 Programas de Assistência Técnica e Jurídica 52
5.4.1 Para novas moradias: programas e iniciativas 53
5.4.2 Para moradias existentes 53
5.4.3 Aos Proprietários 54
5.4.4 À Prefeitura 54
5.5 Desenvolvimento do Estudo 54
6 CONCLUSÃO 55
REFERÊNCIAS 57
ANEXOS – IMAGENS COMPLEMENTARES 60

1 INTRODUÇÃO

A expansão urbana e o desenvolvimento das cidades são fenômenos que trazem consigo diversos desafios e demandas para o controle rigoroso por parte das organizações públicas. Nesse contexto, a regularização e a emissão do habite-se de imóveis emergem como ferramentas essenciais para assegurar a ocupação adequada dos espaços, garantir a execução correta de obras e serviços de engenharia, e contribuir para um crescimento urbano ordenado e sustentável.

No caso específico de Manaus, o Instituto Municipal de Planejamento Urbano de Manaus (IMPLURB) é o órgão que define a regularização e o habite-se como processos necessários para a emissão da Certidão de Regularização e Habite-se para edificações concluídas e executadas sem a prévia aprovação e licença do projeto arquitetônico. Essas diretrizes estão fundamentadas na Lei Complementar nº 003 e na Lei nº 1.838, ambas de 16 de janeiro de 2014.

A regularização e a emissão do habite-se são processos legais que visam assegurar o uso adequado dos imóveis, garantindo habitabilidade e a execução dos serviços de engenharia necessários para a urbanização. Além disso, esses processos são fundamentais para melhorar a qualidade de vida das comunidades e promover a inclusão social.

Este estudo visa descrever o processo executivo da regularização e obtenção do habite-se de um imóvel unifamiliar de interesse social, localizado no bairro Cidade Nova I, na cidade de Manaus/Amazonas. Ao analisar este estudo de caso, pretende-se destacar os procedimentos e desafios enfrentados para assegurar a conformidade legal e a segurança jurídica da propriedade.

Objetivo Geral

Descrever o processo executivo da regularização e obtenção do habite-se de um imóvel unifamiliar de interesse social, localizado no bairro Cidade Nova I, na cidade de Manaus/Amazonas, destacando os procedimentos e impactos na conformidade legal, valorização do imóvel e qualidade de vida dos moradores.

Objetivos Específicos

Examinar as etapas e desafios envolvidos no processo de regularização e habite-se de

um imóvel unifamiliar no bairro Cidade Nova I, em Manaus/AM, com ênfase nos seguintes pontos:

- Expor Normas e Regulamentações vigentes que o fazem parte do processo de regularização e emissão do habite-se, para imóveis unifamiliares de interesse social, especificamente no bairro Cidade Nova I, em Manaus/AM.

- Descrever os procedimentos envolvidos as etapas do processo de regularização e emissão do habite-se, desde a solicitação inicial até a obtenção dos documentos, destacando as etapas e os requisitos necessários.

- Expor alguns dos benefícios sociais e econômicos resultantes da regularização e obtenção do habite-se, destacando como essas ações melhoram a qualidade de vida dos moradores do bairro Cidade Nova I e promovem o desenvolvimento urbano sustentável. Tais benefícios incluem a segurança jurídica da propriedade, o acesso a crédito e financiamentos, a valorização dos imóveis, a integração social e a melhoria das condições de infraestrutura urbana.

- Identificar as principais dificuldades enfrentadas no processo de regularização e habite-se, propondo melhorias para o processo e soluções práticas, baseadas no estudo de caso.

- A importância do processo de regularização e habite-se para a sociedade, destacando seu impacto na infraestrutura urbana de Manaus e no estado do Amazonas como um todo, a partir dos resultados e conhecimentos adquiridos neste estudo. Avaliando a valorização do imóvel e o tempo de conclusão do processo.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

O bairro Cidade Nova, atualmente dividido em cinco etapas (I, II, III, IV e V), está localizado na zona norte de Manaus, capital do Amazonas. Planejado inicialmente para abrigar 15 mil casas populares na década de 1980, o bairro expandiu-se ao longo dos anos. De acordo com estimativas do IBGE de 2021, é o bairro mais populoso da cidade, com uma população estimada em 151.646 habitantes. Essa evolução destaca o impacto do planejamento urbano e das políticas públicas na qualidade de vida dos moradores da região.

Essa evolução evidencia a importância do planejamento urbano e das políticas públicas na qualidade de vida dos moradores da região. A implementação de infraestruturas essenciais, como saneamento básico, transporte público e áreas de lazer, tem sido crucial para atender às necessidades crescentes da população. Segundo Lima (2020), "a presença de centros comerciais, escolas e unidades de saúde contribui para a autossuficiência do bairro, reduzindo a necessidade de deslocamentos longos para acessar esses serviços".

Outro aspecto importante do desenvolvimento de Cidade Nova é a integração social e comunitária promovida por projetos habitacionais e programas de regularização fundiária. Esses programas não apenas garantem a segurança jurídica dos moradores, mas também fortalecem os laços comunitários e fomentam um senso de pertencimento entre os residentes.

Almeida (2019) e Santos (2021) apresentam visões complementares sobre o impacto da regularização fundiária e do desenvolvimento urbano planejado. Almeida (2019) enfatiza que os projetos de regularização fundiária têm um impacto positivo na coesão social, promovendo a inclusão e a justiça social. Para ele, a regularização fundiária é crucial para integrar comunidades marginalizadas, proporcionando segurança jurídica e acesso a serviços essenciais, o que fortalece os laços comunitários e fomenta um senso de pertencimento.

Por outro lado, Santos (2021) destaca que o desenvolvimento urbano planejado é fundamental para a criação de ambientes urbanos seguros, organizados e sustentáveis. Ele argumenta que o planejamento urbano eficaz é essencial para evitar o crescimento desordenado das cidades, garantindo que a infraestrutura e os serviços públicos sejam distribuídos de maneira equitativa e eficiente. Segundo Santos, um desenvolvimento urbano bem planejado não só melhora a qualidade de vida dos moradores, mas também contribui para a sustentabilidade ambiental e a resiliência das cidades.

Enquanto Almeida (2019) foca no aspecto social e na justiça proporcionada pela regularização fundiária, Santos (2021) enfatiza a importância de um planejamento urbano abrangente que assegure a organização e sustentabilidade das áreas urbanas. Ambos reconhecem que essas ações são essenciais para o desenvolvimento urbano, mas abordam diferentes aspectos do problema: Almeida destaca a necessidade de inclusão e coesão social, enquanto Santos sublinha a importância de um planejamento estratégico para criar cidades seguras e sustentáveis.

A convergência dessas perspectivas sugere que a regularização fundiária e o desenvolvimento urbano planejado devem ser vistos como partes integradas de um mesmo processo. Ao alinhar os objetivos de inclusão social com um planejamento urbano eficiente, é possível criar comunidades mais justas, organizadas e sustentáveis, beneficiando tanto os indivíduos quanto o meio ambiente.

Gaitano Antonaccio (2014) apresenta duas perspectivas interessantes sobre o desenvolvimento do bairro Cidade Nova. Primeiro, ele sugere que, desde a sua criação, a Cidade Nova estava destinada a se tornar um novo município do Amazonas, devido à vastidão das terras e à sua distância do centro e de outros bairros periféricos. Essa visão aponta para o potencial de crescimento e independência administrativa do bairro, destacando sua capacidade de se desenvolver de forma autônoma e atender às necessidades de seus moradores.

No entanto, Antonaccio (2014) também relata que o bairro foi projetado na década de 1980, durante o governo do professor e intelectual José Bernardino Lindoso, com a intenção de oferecer 15 mil casas populares. Este plano ambicioso tinha o objetivo de atender à demanda habitacional crescente na época. No entanto, apenas 1.800 residências foram concluídas na primeira fase, denominada Cidade Nova I, que foi entregue em 23 de abril de 1981, data que passou a ser comemorada como o aniversário do bairro.

A discrepância entre a visão inicial de Cidade Nova como um futuro município independente e a realidade das limitações na execução do projeto habitacional levanta questões sobre os desafios enfrentados na implementação de grandes planos urbanos. Por um lado, a previsão de Antonaccio de que Cidade Nova poderia se tornar um novo município reflete o potencial de expansão e autossuficiência do bairro. Por outro lado, a conclusão parcial das obras revela as dificuldades práticas e limitações enfrentadas pelo governo da época para cumprir suas promessas.

Essas perspectivas destacam a complexidade do planejamento urbano e a importância de equilibrar visões ambiciosas com a capacidade de execução. A Cidade Nova, com seu histórico de desenvolvimento e desafios, exemplifica as tensões entre idealismo e realidade na criação de novos espaços urbanos.

Com o tempo, o bairro Cidade Nova cresceu expressivamente, tornando-se o mais populoso de Manaus. De acordo com estimativas do IBGE de 2021, a população do bairro é estimada em 151.646 habitantes. Esse crescimento ressalta a importância do planejamento urbano e das políticas públicas. Atualmente, a Cidade Nova abriga uma infraestrutura variada, incluindo escolas, postos de saúde, centros comerciais e áreas de lazer, o que contribui para o bem-estar dos seus habitantes. Essas melhorias refletem os esforços contínuos das autoridades em promover o desenvolvimento ordenado e sustentável da região.

Além disso, a implementação de novas vias de transporte e melhorias na infraestrutura viária têm facilitado a mobilidade dos moradores, conectando o bairro a outras partes da cidade de maneira mais eficiente. Essas melhorias não apenas reduzem o tempo de deslocamento, mas também incentivam o desenvolvimento de novas áreas comerciais e residenciais.

Conforme a Tabela 1, a consulta via ArcGIS em um raio de 1000 metros do bairro Cidade Nova revela dados significativos e relevantes para entender o contexto e a evolução da área. Esses dados demonstram o impacto positivo do planejamento urbano e das políticas públicas na qualidade de vida dos moradores.

Tabela 1 - Documentos emitidos pelo IMPLURB

Dados Levantados	Regularizados
Alvará de Construção	68
Habite-se	29
Numeração / Certidão de endereço	355
CIT	61

Fonte: IMPLURB (2024) - adaptada pela autora.

Com base nessa consulta as recentes regularizações, como a emissão do Alvará de Construção, Habite-se, Certidão de Endereço e CIT, são essenciais para assegurar a legalidade e condições de habitabilidade das edificações. Ao garantir a conformidade com as normas

legais, estas regularizações evitam problemas futuros e facilitam a obtenção de serviços essenciais. Consequentemente, beneficiam tanto os moradores atuais quanto as gerações futuras, criando um ambiente urbano mais estruturado e harmonioso.

A presença de áreas verdes e parques no bairro Cidade Nova é fundamental para a qualidade de vida dos moradores. Esses espaços oferecem oportunidades essenciais para o lazer e a prática de atividades físicas, promovendo a saúde e o bem-estar da população. Além disso, as áreas verdes desempenham um papel vital na manutenção do equilíbrio ambiental, atuando como espaços de convivência e integração social que fortalecem o sentido de comunidade e melhoram o ambiente urbano.

O Alvará de Construção assegura que todas as construções iniciadas estejam de acordo com os códigos de construção e regulamentações locais desde o princípio. É como uma aprovação da prefeitura para começar a construir. Silva (2019) argumenta que o Alvará de Construção é um documento formal emitido pela prefeitura, que permite ao proprietário iniciar e conduzir uma obra de construção civil. Ele destaca a importância dessa autorização para garantir que todas as construções estejam em conformidade com os códigos de construção e regulamentações locais desde o início. A obtenção do Alvará de Construção assegura que o projeto respeite as normas de segurança e legalidade, protegendo tanto os trabalhadores quanto os futuros ocupantes do imóvel. Ao verificar antecipadamente a conformidade dos planos com as diretrizes urbanísticas, o Alvará de Construção previne problemas legais futuros e promove um desenvolvimento urbano ordenado e sustentável. Portanto, este documento não é apenas um requisito burocrático, mas uma medida essencial para o planejamento e execução de obras seguras e regulamentadas.

A diversificação econômica do bairro Cidade Nova, com a instalação de centros comerciais, escolas e serviços de saúde, tem proporcionado aos moradores acesso a uma ampla gama de serviços e produtos, sem a necessidade de se deslocar para outras regiões da cidade. Essa auto-suficiência do bairro reforça sua importância dentro do contexto urbano de Manaus, consolidando-o como um polo de desenvolvimento.

A regularização de um imóvel possui como característica visível a possibilidade de execução de um processo relativamente simples, se comparado a outros trâmites da esfera da administração pública" (ABREU; PINHEIRO; SANTOS, 2024, p. 17).

A emissão do Habite-se é o passo seguinte, no processo de regularização, atestando que

a edificação está pronta para ser habitada. Mostrando que tudo foi feito corretamente e é seguro viver ali. Garante que todas as normas de segurança e habitabilidade foram cumpridas.

Após o Habite-se, procede-se à obtenção da Certidão de Endereço. Esta certidão confirma o endereço oficial do imóvel, sendo essencial para vários procedimentos administrativos e legais, incluindo o registro de serviços públicos e a obtenção de financiamentos imobiliários. Oliveira (2022) aponta que a Certidão de Endereço é importante para diversos processos administrativos e legais, pois confirma o endereço oficial do imóvel. Além disso, ela garante que todas as correspondências e notificações sejam enviadas corretamente, facilitando a identificação e localização do imóvel por órgãos públicos e privados.

O papel do planejamento urbano na evolução do bairro Cidade Nova também é evidenciado pela melhoria contínua da infraestrutura e dos serviços públicos. Investimentos em saneamento básico, iluminação pública e segurança contribuíram para a melhoria das condições de vida dos moradores, tornando o bairro um modelo de desenvolvimento sustentável para outras áreas de Manaus.

Oliveira (2022) aponta que a Certidão de Endereço é importante para diversos processos administrativos e legais, pois confirma o endereço oficial do imóvel. Além disso, ela garante que todas as correspondências e notificações sejam enviadas corretamente, facilitando a identificação e localização do imóvel por órgãos públicos e privados.

Por fim, a regularização inclui a emissão da CIT, que formaliza a inscrição do imóvel no cadastro municipal. O CIT é um documento para a identificação e tributação do imóvel, informações sobre a construção de acordo com o plano diretor do município. Informação como os parâmetros urbanísticos definidos para um lote, tais como: usos permitios, afastamentos, número de pavimentos máximo permitido, coeficiente de aproveitamento máximo do terreno – CAMT, taxa de permeabilização.

Almeida (2022) explica que o Certificado de Informação Técnica (CIT) é importante para a regularização de imóveis, pois oficializa a inclusão da propriedade no cadastro municipal. Este documento assegura que a propriedade está devidamente registrada e reconhecida pelas autoridades competentes, o que facilita a identificação, tributação correta e gestão do imóvel.

Para garantir a conformidade da construção de um imóvel, é essencial que o processo de regularização fundiária seja planejado e executado. Este processo assegura a legalidade da posse do imóvel e garante seu cadastramento e reconhecimento pelas autoridades competentes, abrangendo etapas desde a verificação documental até a obtenção de alvarás e certificados necessários.

Logo, antes de iniciar a elaboração do projeto arquitetônico, é realizada uma consulta documental do imóvel. Essa consulta inclui a verificação do Boletim de Cadastro de Imóveis (BCI), que contém informações detalhadas sobre a propriedade, como localização, dimensões, características construtivas e dados do proprietário. Além disso, é necessário obter o Registro de imóveis ou a Certidão narrativa de registro de imóveis atualizado (últimos 180 dias) documento que comprova a posse do imóvel; Certidão negativa de débitos do IPTU, que confirma que não há dívidas pendentes com o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). Esses documentos são essenciais para viabilizar o início do processo de regularização.

A regularização de um projeto arquitetônico é essencial, pois assegura que a construção esteja em conformidade com todas as normas e regulamentações vigentes. Esse processo garante a segurança dos moradores, trazendo legitimidade, a valorização do imóvel e o desenvolvimento urbano ordenado. Sem a regularização, edificações podem ser embargadas ou até mesmo demolidas, além de dificultar a obtenção de serviços essenciais como água e energia elétrica.

A regularização fundiária é um processo fundamental para assegurar que o imóvel esteja devidamente registrado e conforme todas as normas legais e urbanísticas. Após a conclusão deste procedimento, é emitido o título definitivo, conferindo ao titular plenos direitos de propriedade, o que garante a legitimidade e a proteção jurídica do imóvel.

A obtenção de documentos oficiais do imóvel, como o título definitivo, é essencial para a legalidade e a segurança da propriedade. Esses documentos asseguram o reconhecimento do imóvel pelas autoridades competentes, facilitando transações imobiliárias e permitindo o acesso a financiamentos e serviços públicos.

2.1 Como Obter os Documentos do Imóvel

Para obter os documentos necessários para a regularização de um imóvel, é importante saber onde encontrá-los e quais são os procedimentos para sua emissão. Abaixo está como obter

os principais documentos:

2.1.1 Título definitivo:

Pode ser obtido junto aos órgãos competentes, por meio da Secretaria Municipal de Habitação e Assuntos Fundiários (SEMHAF) ou da Secretaria de Coordenação e Planejamento (SECT), órgãos responsáveis pelo planejamento urbano, para obter este documento, é necessário que o imóvel passe por um processo de regularização fundiária, onde são verificadas e asseguradas todas as conformidades legais e urbanísticas do imóvel.

Secretaria Municipal de Habitação e Assuntos Fundiários (SEMHAF)

A SEMHAF é responsável por promover o acesso à habitação e a regularização fundiária para a população. Ela formaliza a posse de imóveis, desenvolve projetos habitacionais e urbanos, oferece moradias acessíveis às famílias de baixa renda e presta serviços gratuitos, como a regularização de imóveis e a emissão de documentos necessários, contribuindo assim para o desenvolvimento sustentável e a inclusão social. A SEMHAF também colabora com outras entidades governamentais e organizações para otimizar os recursos destinados à habitação.

Secretaria de Estado das Cidades e Territórios (SECT)

A SECT geralmente atende bairros que estão sob a administração estadual. Ela é responsável por áreas urbanas e rurais que precisam de regularização fundiária em terras estaduais. A maioria dos bairros principais de Manaus se enquadra nessa categoria.

2.1.2 Registro de Imóveis ou Certidão Narrativa de Registro de Imóveis Atualizado (últimos 180 dias):

Encontrado em Cartório de Registro de Imóveis da localidade onde o imóvel está situado. Através de uma solicitação formal no cartório, que pode ser presencial ou online, dependendo dos serviços oferecidos pelo cartório. É necessário fornecer informações detalhadas sobre o imóvel e pagar uma taxa.

2.1.3 Certidão de Endereço:

Emitida pelo Instituto de Planejamento Urbano (IMPLURB) no setor de Gerência de Mobilidade Urbana (GMU), certidão que confirma o endereço oficial do imóvel.

2.1.4 Certidão Negativa de Débitos do IPTU:

Emitida pela Secretaria Municipal de Finanças (SEMEF), assegura que não há dívidas pendentes com o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

2.1.5 Certificado de Informação Técnica (CIT):

A certidão de informação técnica é o documento oficial expedido pelo IMPLURB, no setor de Gerência de Informação Técnica (GIT), com o objetivo de auxiliar na concepção de projetos de novos empreendimentos a serem implantados na cidade de Manaus.

Para obter esses documentos, o proprietário deve reunir a documentação necessária (como título de propriedade, CPF/CNPJ, e comprovantes de pagamento de tributos) e solicitar a emissão junto aos órgãos competentes. É recomendável consultar as orientações específicas do município, pois os procedimentos podem variar.

A regularização e emissão do Habite-se é um processo legal essencial que visa assegurar o uso adequado de imóveis ocupados. Garantindo que as construções atendam às normas técnicas e de segurança exigidas. Este procedimento é fundamental para melhorar a qualidade de vida das comunidades, promovendo a inclusão social e beneficiando todas as classes sociais. Com as regularizações, os moradores têm acesso a serviços básicos de infraestrutura, como saneamento, energia elétrica e pavimentação, contribuindo para um ambiente urbano mais seguro e saudável.

Guimarães (2018) e Farina (2017) oferecem perspectivas complementares sobre a importância do "habite-se". Guimarães (2018) enfatiza a função legal do documento, destacando que ele certifica a conclusão de uma obra e é conhecido por diferentes nomes, como alvará de conclusão de obra, certificado de conclusão de obra ou certificado de uso. Segundo ele, o "habite-se" é essencial para garantir que a edificação esteja pronta para ser habitada, cumprindo todas as normas estabelecidas pelas autoridades competentes.

Por outro lado, Farina (2017) aprofunda a discussão ao destacar as consequências práticas da ausência do "habite-se". Ele ressalta que, sem a liberação desse documento, não há garantia de que a obra foi concluída de acordo com as regulamentações, impossibilitando o proprietário de registrar o imóvel em seu nome. Farina também aponta que imóveis sem "habite-se" são considerados irregulares, o que impede seu financiamento pela Caixa Econômica, limitando as opções dos proprietários para obter recursos financeiros.

Enquanto Guimarães (2018) foca na certificação legal e nos diversos nomes pelos quais o "habite-se" é conhecido, Farina (2017) destaca as implicações práticas e financeiras da falta do documento, evidenciando a importância de sua obtenção para a regularização e valorização do imóvel. Ambas as perspectivas sublinham a relevância do "habite-se" no processo de regularização fundiária, mostrando que ele é crucial tanto do ponto de vista legal quanto prático.

Como mencionado anteriormente, o documento definitivo é essencial para regularizar a edificação e, consequentemente, obter a emissão do Habite-se. Para isso, o proprietário deve notificar a prefeitura sobre a conclusão da obra, seguindo todos os procedimentos exigidos pelas autoridades municipais. Após a comunicação, uma vistoria técnica é agendada para verificar se a construção está em conformidade com o Código de Obras e o Plano Diretor. Se a vistoria for aprovada, o proprietário pode então iniciar o processo de emissão do Habite-se.

2.2 Procedimentos gerais para abertura do processo de regularização e habite-se junto ao IMPLURB

Este processo é essencial para garantir a legalidade e segurança das construções. Além disso, ele promove o desenvolvimento urbano ordenado, contribuindo significativamente para a qualidade de vida das comunidades. Ao seguir essas diretrizes, asseguramos que todas as edificações estejam em conformidade com as normas e regulamentos, evitando futuros problemas legais e estruturais. Também proporciona um ambiente urbano mais harmonioso e seguro para todos os residentes.

2.2.1 Solicitação

O proprietário deve solicitar a regularização junto ao protocolo, apresentando todos os documentos exigidos. Uma vez que o processo é formalizado, a documentação será analisada pelos analistas da gerência responsável pela emissão do Habite-se, assegurando que todos os requisitos legais e regulamentares sejam cumpridos.

2.2.2 Vistorias e Inspeções

O órgão realiza vistorias e inspeções na obra para verificar a conformidade com os projetos aprovados e as normas de segurança. Após a formalização e dentro dos prazos legais, será necessário a vistoria técnica no local pela Gerência de Aprovação de Projetos de Interesse Social – GAPIS. A equipe técnica realizará a vistoria da edificação, seguindo o Código de Obras e o Plano Diretor.

Durante essa vistoria, eles fazem um levantamento técnico, que inclui tirar medidas da residência para analisar seus aspectos urbanísticos e os critérios que a lei aborda para que o imóvel esteja de acordo com as normas. Isso envolve a avaliação detalhada de dimensões, alinhamentos, áreas construídas e recuos, garantindo que a edificação esteja em conformidade com as diretrizes municipais. Além disso, são verificados aspectos como acessibilidade, ventilação, iluminação natural, materiais de construção utilizados.

Segundo Silva (2021), a análise do uso e ocupação do solo é um aspecto imprescindível na regularização fundiária, garantindo que as construções estejam de acordo com as zonificações e diretrizes urbanísticas, resultando em um desenvolvimento urbano equilibrado e sustentável.

Um elemento essencial dessa avaliação é a análise do uso e ocupação do solo. A equipe técnica verifica se a utilização do terreno está em conformidade com as zonificações e diretrizes urbanísticas estabelecidas pelo plano diretor. Isso inclui assegurar que a edificação respeita os limites de altura, densidade de construção e uso permitido para a área específica, evitando impactos negativos no entorno e promovendo um desenvolvimento urbano equilibrado. A conformidade com as normas de uso e ocupação do solo é essencial para garantir que o crescimento da cidade ocorra de maneira ordenada.

Após o levantamento técnico, os dados coletados são revisados e analisados para garantir sua exatidão e relevância. Com base nisso, o projeto é elaborado, incluindo a criação de desenhos técnicos, especificações detalhadas e a conformidade com as regulamentações locais. Esta análise detalhada é fundamental para assegurar que todas as etapas da construção estejam em conformidade com os padrões estabelecidos e que a edificação proporcione segurança e bem-estar aos moradores.

2.2.3 Emissão do Habite-se:

Após toda a documentação necessária é elaborado relatórios técnicos, estimativas de custo de taxas e tramitações e licenças necessárias. Após isso o pedido é dado como deferido (IMPLURB, 2024).

O interessado deverá acompanhar o trâmite do processo, quando encaminhado à Gerência de Atendimento – GEAT, a Lei determina o prazo de 30 (trinta) dias úteis para manifestações ao processo, sob pena de arquivamento (IMPLURB, 2024).

2.2.4 Benefícios da Regularização

Essas leis e procedimentos são essenciais para assegurar que as edificações sejam seguras e habitáveis, além de garantir direitos e deveres dos proprietários e moradores. A legislação e os regulamentos aplicáveis à regularização e habite-se para esse estudo se deu a Lei Complementar nº 3/2014 e a Lei nº 1.838/2014, com foco específico para residências unifamiliares de interesse social. Onde as leis estabelecem as diretrizes e procedimentos para a regularização de imóveis, incluindo a emissão de documentos de regularização.

2.2.5 Impacto Social e Econômico

A regularização e habite-se traz diversos benefícios, como a valorização dos imóveis dando a possibilidade de acesso a financiamentos habitacionais, melhoria da infraestrutura local e a promoção da rotatividade econômica. Além disso, garante direitos sociais e humanos aos moradores, como o direito à moradia digna e à urbanização.

Esses pontos destacam como a regularização e a emissão do habite-se vão além da simples legalização dos imóveis, impactando positivamente a economia local e a vida dos moradores da Cidade Nova.

2.3 Promoção da Inclusão Social

A promoção da inclusão social é importante para a construção de uma sociedade mais justa e igualitária. Este tópico aborda a importância de fortalecer a cidadania e o senso de pertencimento, garantindo que todos os indivíduos se sintam valorizados e integrados na comunidade. Além disso, destaca a relevância da estabilidade e do planejamento familiar como pilares para o desenvolvimento pessoal e econômico das famílias. A coesão comunitária é outro aspecto essencial, pois fomenta a colaboração e o apoio mútuo, criando um ambiente mais solidário e unido.

2.3.1 Cidadania e Pertencimento:

A regularização de imóveis desempenha um papel fundamental na vida dos moradores, conferindo-lhes um sentido renovado de pertencimento e cidadania. Quando suas propriedades são oficialmente reconhecidas, os moradores não apenas cumprem com a legalidade, mas também experimentam uma valorização pessoal e social significativa. Bernardo (2020) observa que essa oficialização proporciona aos moradores um sentimento de inclusão na comunidade,

além de promover a segurança jurídica necessária para um ambiente de convivência mais justo e ordenado.

Ademais, a regularização facilita o acesso a serviços públicos e benefícios sociais, como água, energia elétrica e saneamento básico, melhorando significativamente a qualidade de vida. Segundo Lima (2019), "o reconhecimento formal da propriedade permite que os moradores participem de programas de habitação e políticas públicas voltadas para o desenvolvimento urbano, promovendo uma maior integração social e econômica."

2.3.2 Estabilidade e Planejamento Familiar:

A posse legal de um imóvel oferece estabilidade ao garantir que a propriedade é reconhecida e protegida por lei. Isso permite que as famílias planejem seu futuro com segurança, acessem financiamentos, e façam melhorias com confiança, sabendo que seu patrimônio está assegurado.

Silva (2018) enfatiza que essa estabilidade facilita o planejamento de longo prazo e a realização de investimentos na propriedade, criando um ambiente propício para o crescimento e desenvolvimento familiar.

Além disso, a segurança proporcionada pela posse legal de um imóvel reduz a vulnerabilidade das famílias a despejos e disputas de terra. Souza (2021) destaca que "com a certeza de que seu lar está protegido, os moradores podem se concentrar em outras áreas de suas vidas, como educação e trabalho, contribuindo para um ciclo de prosperidade contínua."

2.3.3 Coesão Comunitária:

Projetos de regularização frequentemente envolvem a comunidade em processos participativos, fortalecendo os laços comunitários e promovendo a inclusão social. Almeida (2017) destaca que esses projetos ajudam a garantir a participação ativa de todos os grupos, especialmente os mais vulneráveis, no desenvolvimento de suas comunidades. Esse envolvimento comunitário não só promove a integração social, mas também fortalece o senso de responsabilidade coletiva, contribuindo para a criação de um ambiente urbano mais harmonioso e coeso.

A colaboração entre moradores e autoridades locais durante o processo de regularização pode levar à criação de associações de bairro e outros grupos comunitários que continuem a

promover o desenvolvimento local. Ferreira (2020) destaca que as organizações comunitárias desempenham um papel crucial na defesa dos interesses dos moradores e na preservação das melhorias alcançadas. Ele enfatiza que tais organizações são fundamentais para garantir que os benefícios obtidos com a regularização fundiária sejam sustentáveis a longo prazo.

2.4 Impacto Econômico Geral

A regularização fundiária tem um impacto significativo na economia local, gerando empregos e valorizando propriedades. Essa valorização resulta em um aumento na arrecadação de impostos, contribuindo para melhorias na infraestrutura e serviços públicos. Além disso, a regularização promove um ambiente urbano mais organizado e sustentável, facilitando o acesso a serviços essenciais e reduzindo desigualdades sociais. Oliveira (2023) destaca que esses fatores fortalecem a coesão comunitária e impulsionam o desenvolvimento econômico, beneficiando toda a população.

2.4.1 Geração de Empregos:

A regularização e as melhorias nas infraestruturas locais podem gerar empregos diretos e indiretos, tanto na construção civil quanto nos serviços e comércio locais. Este ciclo de desenvolvimento econômico local beneficia toda a comunidade, promovendo crescimento e prosperidade.

Ademais, a regularização do imóvel contribui para a valorização da propriedade, tornando-a mais atrativa para futuros compradores e investidores. Essa valorização é um benefício importante tanto para os proprietários quanto para a economia local.

2.4.2 Aumento na Arrecadação de Impostos:

De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), a formalização das propriedades pode resultar em um aumento na arrecadação de impostos municipais, como o IPTU. Esse incremento na receita pode ser revertido em melhorias para a comunidade (IBGE, 2019).

Quando as propriedades são formalizadas, elas são oficialmente registradas e avaliadas pelo governo municipal, tornando-se elegíveis para a cobrança de impostos como o IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano). Isso amplia a base de contribuintes, resultando em um aumento significativo na arrecadação de impostos. Esses recursos adicionais podem ser

utilizados pelo governo local para financiar melhorias significativas na comunidade, abrangendo áreas como infraestrutura, saúde, educação e serviços públicos. O aumento na arrecadação de impostos não apenas proporciona recursos para melhorias físicas e infraestruturais, mas também apoia o desenvolvimento econômico ao criar um ambiente urbano mais atraente e funcional.

2.4.3 Desenvolvimento Sustentável:

A regularização também ajuda a prevenir invasões e ocupações irregulares, contribuindo para um ambiente urbano mais organizado, seguro e eficiente. Onde s recursos são utilizados de maneira mais responsável e planejada. Almeida (2017) aponta que a regularização das propriedades é essencial para uma gestão urbana mais eficiente, permitindo um planejamento sustentável e bem estruturado da expansão urbana.

A regularização fundiária também promove a inclusão social, permitindo que famílias em situação de vulnerabilidade tenham acesso a direitos e benefícios que antes estavam fora de alcance. Isso contribui para a redução das desigualdades sociais e para a construção de uma sociedade mais justa e igualitária. Além disso, a formalização da posse de imóveis permite que os moradores tenham acesso a serviços públicos essenciais, como saúde, educação e segurança, fortalecendo o tecido social da comunidade

Outro aspecto relevante é a melhoria das condições de vida dos moradores, que passam a viver em áreas regularizadas e dotadas de infraestrutura adequada, como sanenamento básico, pavimentação e iluminação pública. Esses investimentos em infraestrutura não só melhoram a qualidade de vida dos residentes, mas também impulsionam o desenvolvimento econômico local, atraindo novos negócios e investimentos para a região. Conforme mencionado por Ferreira (2019), a presença de uma infraestrutura adequada é fundamental tanto para o crescimento econômico sustentável quanto para a melhoria das condições sociais das comunidades.

A regularização de propriedades e a emissão do Habite-se são pilares fundamentais para o desenvolvimento urbano sustentável e a melhoria da qualidade de vida nas comunidades. Esses processos garantem a segurança jurídica, promovem a inclusão social e econômica, e incentivam um planejamento urbano mais eficiente e ambientalmente responsável. Além disso, a arrecadação de impostos provenientes das propriedades formalizadas pode ser revertida em melhorias significativas na infraestrutura e nos serviços públicos, beneficiando toda a

população.

Em resumo, a regularização fundiária não apenas legaliza imóveis, mas também fortalece a coesão comunitária, promove a sustentabilidade e impulsiona o crescimento econômico. Ao seguir essas diretrizes, asseguramos que as cidades se desenvolvam de maneira ordenada e inclusiva, proporcionando um ambiente mais seguro e harmonioso para todos os residentes.

2.5 Contribuições Tecnológicas na Regularização Fundiária

A tecnologia tem desempenhado um papel cada vez mais importante na regularização fundiária, facilitando processos de mapeamento, cadastro e monitoramento de propriedades. Ferramentas como drones e Sistemas de Informação Geográfica (SIG) permitem uma avaliação mais precisa e eficiente das áreas a serem regularizadas, reduzindo custos e tempo. Além disso, plataformas digitais de gestão de documentos e processos burocráticos garantem maior transparência e acessibilidade, permitindo que os proprietários acompanhem o progresso de seus pedidos em tempo real. De acordo com Oliveira (2023), "a incorporação de tecnologias avançadas na regularização fundiária otimiza a gestão urbana e promove uma maior justiça social ao agilizar a concessão de títulos de propriedade".

Em um contexto mais amplo, essas tecnologias potencializam a sustentabilidade urbana, assegurando que o desenvolvimento das cidades seja conduzido de maneira mais eficiente, organizada e inclusiva. A regularização fundiária, portanto, além de ser um processo essencial para a legalização das propriedades, é um motor para o desenvolvimento econômico, social e ambiental, garantindo um futuro melhor para todos os habitantes urbanos.

A utilização de tecnologias de sensoriamento remoto também tem revolucionado a regularização fundiária. Satélites e drones equipados com câmeras de alta resolução e sensores infravermelhos podem mapear áreas extensas com alta precisão, identificando irregularidades e áreas de risco rapidamente. Silva (2022) ressalta que essas tecnologias permitem uma melhor tomada de decisão e planejamento urbano, auxiliando na criação de políticas públicas mais eficazes para a gestão do território.

Além disso, a implementação de plataformas colaborativas online tem se mostrado uma ferramenta poderosa. Essas plataformas permitem que cidadãos e comunidades participem ativamente do processo de regularização fundiária, enviando informações e documentos

necessários, além de acompanhar o status de seus pedidos. Segundo Almeida (2021), esse envolvimento comunitário não só acelera o processo, mas também promove um senso de propriedade e responsabilidade coletiva sobre o desenvolvimento urbano, fortalecendo as relações entre os cidadãos e o poder público.

3 MATERIAIS E MÉTODOS

O desenvolvimento deste trabalho foi conduzido com uma abordagem descritiva, cujo objetivo principal é detalhar o processo de regularização e emissão do Habite-se tendo em vista como estudo de caso um imóvel unifamiliar de interesse social, localizado no bairro Cidade Nova I, na cidade de Manaus, Amazonas.

A pesquisa bibliográfica foi direcionada aos documentos técnicos necessários para a emissão do Habite-se, incluindo a revisão de normas, estudos de projetos arquitetônicos, artigos acadêmicos, TCCs, dissertações e avaliações de trabalhos similares. Esse levantamento bibliográfico proporcionou uma base teórica sólida para o estudo.

Para a etapa de levantamento in loco, foi realizado um desenvolvimento prático do estudo de caso, onde foram verificadas as especificidades do imóvel em questão para assegurar sua aprovação junto ao órgão competente. Este procedimento envolveu a análise de conformidade com as normas vigentes e a coleta de dados técnicos relevantes.

A Figura 1 ilustra a metodologia utilizada, por meio de um fluxograma que apresenta, de forma estruturada, o passo a passo do estudo de caso. Este fluxograma serve como guia visual para compreender o processo metodológico adotado.

Figura 1- Fluxograma da metodologia

Fonte: Elaborado pela autora.

Os procedimentos, materiais e equipamentos utilizados para a elaboração deste estudo de caso serão descritos a seguir. Este detalhamento é essencial para assegurar que o estudo

possa ser replicado por outros pesquisadores. Uma descrição detalhada das metodologias empregadas e dos recursos necessários permitirá uma compreensão completa e precisa do processo.

3.1 Revisão normativa pesquisa de projetos, artigos, TCCs e dissertações e casos similares.

A pesquisa bibliográfica se concentra na análise de documentos técnicos essenciais para a emissão do Habite-se. Isso inclui a revisão normativa do Plano Diretor do Município de Manaus, abrangendo:

- Lei Complementar nº 003, de janeiro de 2014, que dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Município de Manaus.

- Lei nº 1.838, de janeiro de 2014, que trata das normas de uso e ocupação do solo no município de Manaus e outras providências correlatas.

Além disso, a pesquisa abrange projetos de interesse social, análises em artigos acadêmicos, trabalhos de conclusão de curso (TCCs), dissertações publicadas e avaliações de casos similares.

3.2 Estudo de caso: habite-se de um imóvel unifamiliar de interesse social

O objeto deste estudo de caso refere-se ao processo de regularização de um imóvel e à emissão do Habite-se. As etapas foram realizadas conforme as normas e diretrizes estabelecidas pelo Instituto Municipal de Planejamento Urbano (IMPLURB), órgão responsável pela execução desses serviços, garantindo o cumprimento das normas técnicas de engenharia, arquitetura e das leis previamente mencionadas.

3.2.1 Localização e suas características

O terreno do imóvel está situado no bairro Cidade Nova I, na cidade de Manaus, Amazonas. Esta localização, Figura 2, específica apresenta características que foram cuidadosamente analisadas durante o processo de regularização para assegurar a conformidade com as normas vigentes e a aprovação do órgão competente.

Figura 2 - Localização do imóvel

Fonte: IMPLURB (2023)

Na Figura 2, o quadrante destacado em vermelho indica com precisão a localização exata do imóvel. A imagem apresenta a vista superior do lote, delineando seu formato, as ruas de acesso e a vizinhança ao redor da residência. Essas informações visuais são essenciais para entender as características e o posicionamento do terreno.

O imóvel é uma residência unifamiliar composta apenas pelo pavimento térreo. Internamente, a residência inclui garagem, sala de estar, suíte, dois quartos, área de serviço, cozinha, dois banheiros, conforme planta baixa em Anexo 1. Além disso, o layout bem distribuído proporciona conforto e funcionalidade aos moradores, garantindo um uso eficiente dos espaços. Cada ambiente foi planejado para atender às necessidades diárias, oferecendo praticidade e comodidade. Essa estrutura faz do imóvel um exemplo de moradia prática e acolhedora.

Além disso, a localização no bairro Cidade Nova I oferece diversas comodidades aos moradores, incluindo proximidade a escolas, centros comerciais e áreas de lazer, tornando-a uma área atrativa tanto para famílias quanto para investidores. A proximidade do imóvel a importantes vias de acesso e transporte público também facilita a mobilidade dos moradores, conectando-os eficientemente a outras áreas da cidade.

Por fim, a presença de serviços públicos próximos, como postos de saúde e centros comunitários, adiciona conveniência e segurança à vida dos residentes, tornando o bairro Cidade Nova I uma escolha atrativa para se viver.

3.3 Medições in loco

O levantamento in loco foi realizado utilizando uma trena, uma prancheta, uma lapiseira grafite 0.7, uma borracha escolar e a câmera do celular para registro fotográfico. Com os valores obtidos durante o levantamento, foram elaboradas plantas no software Autocad versão 2025, utilizando o acesso Autodesk Student. Essas ferramentas e métodos garantiram precisão e documentação adequada para a elaboração do projeto.

3.4 Desenvolvimento da proposta

Descrever o processo executivo da regularização e obtenção do Habite-se de um imóvel unifamiliar de interesse social, localizado no bairro Cidade Nova I, na cidade de Manaus, Amazonas. Este estudo visa detalhar as etapas e metodologias aplicadas para garantir a conformidade legal e a segurança jurídica da propriedade, proporcionando uma compreensão abrangente dos desafios e procedimentos envolvidos.

3.5 Método de elaboração dos projetos arquitetônicos

Para regularizar o imóvel no Município de Manaus, o Plano diretor exige a apresentação dos projetos arquitetônicos. Desse modo foi elaborado um projeto seguindo as diretrizes do município para que esses estejam aptos a serem aprovados pelo órgão.

As seguintes ferramentas foram necessárias para utilização da elaboração do trabalho:

- AutoCAD – Programa da empresa Autodesk do tipo CAD, computeraided design ou desenho auxilido por computador, utilizado para criar projetos arquitetônicos detalhados;
- Pacote básico do Microsoft Office – Word para o processamento de texto, Excel para as planilhas e PowerPoint para apresentações gráficas, facilitando a organização e apresentação dos dados;
- ArcGIS - programa desenvolvido pela empresa Esri (Environmental Systems Research Institute) que permite a criação, análise e visualização de dados geoespaciais, auxiliando na compreensão do contexto espacial do projeto.

3.6 Projeto arquitetônico

O projeto foi elaborado conforme as normas técnicas da NBR 16636, que trata da elaboração e desenvolvimento de serviços técnicos especializados de projetos arquitetônicos e

urbanísticos, e do Código de Obras e Edificações de Manaus. Além disso, seguiu-se a NBR 6492, que regulamenta a representação de projetos de arquitetura.

A demonstração do projeto arquitetônico foi realizada em pranchas no formato A4, na escala indicada no projeto. As pranchas foram organizadas da seguinte maneira. Algumas dessas pranchas estão disponíveis nos **Anexos** na última página deste TCC.

- Prancha 01/07: Planta de situação onde são apresenta a localização de um imóvel em relação ao seu entorno. Ela inclui limites de propriedade, vias de acesso, edificações vizinhas e outras características geográficas relevantes.
- Prancha 02/07: Planta baixa do pavimento onde mostra a disposição interna de um imóvel visto de cima. Ela detalha a localização de paredes, portas, janelas, móveis e outros elementos estruturais. Contém também um quadro de áreas de terreno, área construída, área permeável e áreas dos ambientes de cada cômodo, assim como um quadro detalhado de esquadrias.
- Prancha 03/07: Planta de cobertura, mostrando detalhes como inclinações, tipos de telhas, calhas, rufos e outros elementos estruturais do telhado.
- Prancha 04/07: Planta de implantação detalhando a posição da construção em relação aos limites do lote, áreas livres, acessos, ajardinamentos, e outros elementos importantes do entorno.
- Prancha 05/07: Cortes AA' E BB' são representações técnicas de secções transversais e longitudinais da edificação.
- Prancha 06/07 e Prancha 07/07 - Fachadas – Lateral Esquerda e Fundos, Fachadas – Lateral Direita e Principal, respectivamente. Elas são representações detalhadas das vistas externas da edificação, mostram elementos com mais detalhes, como portas, janelas e outros acabamentos.

Este projeto fornece informações necessárias para a regularização e obtenção do Habite-se, garantindo a conformidade legal e a segurança dos moradores. Através da organização meticulosa das pranchas, é possível visualizar e compreender cada detalhe da edificação, desde a sua localização até os elementos arquitetônicos, proporcionando uma visão completa e detalhada do imóvel.

Concluindo a seção de metodologia, é importante ressaltar que as etapas descritas foram fundamentais para a condução precisa do estudo de caso. A combinação de levantamentos in

loco, pesquisas bibliográficas e uso de ferramentas tecnológicas avançadas permitiu a elaboração de um projeto abrangente e detalhado. Todo esse processo metodológico não apenas assegurou a qualidade e a conformidade do estudo, mas também fornece um guia replicável para futuras pesquisas e projetos similares, contribuindo para o desenvolvimento urbano sustentável e a melhoria da qualidade de vida na comunidade.

4 RESULTADOS E DISCUSSÕES

Para obtenção da documentação do habite-se, junto ao IMPLURB, é necessário seguir uma sequência etapas desde a consulta de viabilidade até a emissão do documento que atesta que a residência pode ser habitada. Abaixo o procedimento adotado no estudo de caso.

O proprietário do imóvel apresentou a documentação necessária para iniciar o processo de regularização e obtenção do habite-se de uma residência unifamiliar, no setor de Gerência de Aprovação de Projetos de Interesse Social (GAPIS), IMPLURB.

4.1 Documentação

A obtenção desses documentos é de extrema importância para garantir que o imóvel está em conformidade com as normas e regulamentos municipais.

- Boletim de Cadastro de Imóveis (BCI);
- Certidão Narrativa de Registro de Imóveis, atualizado (últimos 180 dias);
- Certidão Negativa de Débitos do IPTU;
- Comprovante de ligação de água e em caso de abastecimento por poço artesiano, é necessário um laudo de técnico de perfuração ou laudo laboratorial de qualidade de água e apresentação de documentos de identificação.

4.2 Residências de Interesse Social

Para a aprovação e obtenção do Habite-se de uma residência de interesse social, é necessário que o requerente comprove uma renda de até cinco salários mínimos. A residência deve possuir uma área total de até 100 metros quadrados e no máximo dois pavimentos. Além disso, a propriedade pode ser utilizada para uma atividade econômica, desde que esta não ocupe mais de 70 metros quadrados.

4.3 Processo de Regularização

Para iniciar o processo de regularização, foi reunida toda a documentação necessária e encaminhada à Gerência de Atendimento (GEAT). O requerente deu entrada ao processo, gerando um protocolo de atendimento com o número do processo. Após a criação do protocolo de atendimento, ocorre a formalização digital do processo de regularização e emissão do Habite-se para o imóvel. Conforme a análise do profissional responsável pela elaboração dos projetos, a residência possui uma área total de construção de 88,48 m², com pavimento único, atendendo ao artigo 37 da Lei 1838/2014.

Após a formalização do processo e dentro dos prazos legais, a equipe técnica realizou uma vistoria detalhada na edificação, conforme os requisitos estabelecidos pelo Código de Obras e o plano diretor de Manaus. Com base no levantamento técnico realizado, foi apresentado um laudo de vistoria, apresentados nas figuras de 1 a 14, que destacou todas as observações e recomendações pertinentes ao imóvel.

A residência apresenta vários critérios que garantem sua funcionalidade e conformidade com as normas urbanísticas. Para começar, o imóvel possui afastamento lateral e de fundos, garantindo a conformidade com as exigências legais. Esses afastamentos permitem uma melhor circulação de ar e com as aberturas de vãos para iluminação traz a entrada de luz natural, criam espaços mais reservados, atendendo tanto às exigências legais quanto ao bem-estar dos ocupantes. O imóvel apresenta diversas características que garantem a habitabilidade e o conforto dos moradores.

Na Figura 3, é apresentado o motivo pelo qual se solicitou ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU a análise dos afastamentos, considerando os índices urbanísticos, o zoneamento diferencial, a arquitetura, os projetos complementares e outros aspectos.

Especificamente, o afastamento frontal está em desacordo com a legislação vigente. A imagem destaca as áreas que não atendem aos requisitos legais, justificando a necessidade de uma revisão ponderada por parte do CMDU. Esse desacordo com a legislação é um ponto crítico, pois pode impactar diretamente na aprovação e regularização do imóvel.

O CMDU, é responsável por deliberar sobre políticas e diretrizes para o desenvolvimento urbano sustentável da cidade, bem como por avaliar e aprovar projetos de interesse social, como regularização e habite-se, utiliza reuniões extraordinárias para dar andamento aos processos de regularização e emissão de habite-se requeridos.

A análise detalhada da fachada é fundamental para identificar os ajustes necessários e garantir que o projeto esteja em conformidade com as normas municipais. A revisão pelo CMDU visa assegurar a correta ocupação dos espaços, promovendo um desenvolvimento urbano ordenado e sustentável.

Figura 3 - Fachada

Fonte: IMPLURB (2024) – adaptada pela autora.

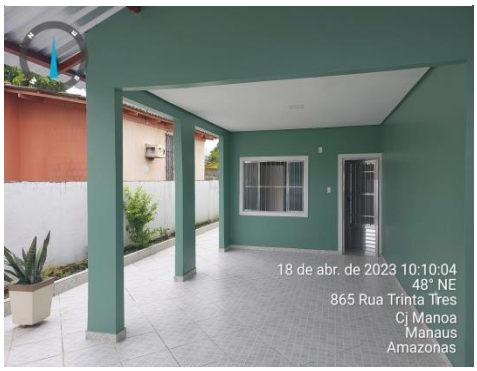
Figura 4 - Rua de acesso

Fonte: IMPLURB (2024) – adaptada pela autora.

Nas Figura 5 e Figura 6, a calçada fronteiriça à edificação está pavimentada e desobstruída, garantindo acessibilidade e uma passagem segura para pedestres. Além disso, a residência possui muros laterais e de fundo, que proporcionam maior segurança e delimitam claramente os limites da propriedade. Outra característica importante é a presença de vagas de estacionamento, que oferecem conveniência e segurança para os veículos dos moradores e visitantes. Na Figura 6, o compartimento é amplo e bem iluminado, garantindo um ambiente acolhedor e perfeito para momentos de convívio.

.

Figura 5 - Entrada de Acesso



Fonte: IMPLURB (2024) – adaptada pela autora.

Figura 6 - Sala

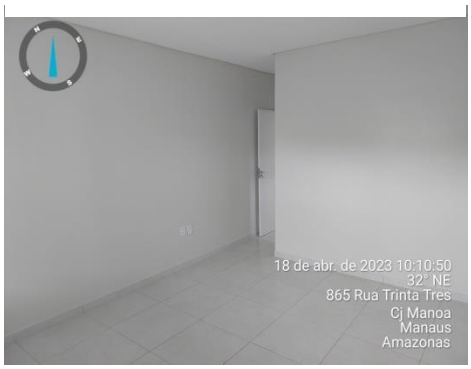
Fonte: IMPLURB (2024) – adaptada pela autora.

A edificação possui 8 compartimentos, como evidenciado nas fotos, e todos atendem às medidas mínimas necessárias conforme estabelecido no Plano Diretor, assegurando a conformidade com as normas urbanísticas e de construção. Tais medidas garantem conforto e

funcionalidade, seja para permanência prolongada ou transitória. Além disso, os afastamentos laterais e de fundos melhoram a ventilação e iluminação, promovendo a qualidade de vida dos moradores.

As fotos destacam a sala Figura 6, a suíte Figura 7, o banheiro suíte Figura 8, o quarto 1 Figura 9 e o quarto Figura 10. A suíte oferece privacidade e conforto adicional, sendo um refúgio dentro da residência. O banheiro é projetado com praticidade e funcionalidade, atendendo às necessidades diárias. Os quartos 1 e 2 são espaçosos e versáteis, proporcionando um ambiente agradável para repouso e atividades variadas.

Figura 7 - Suíte



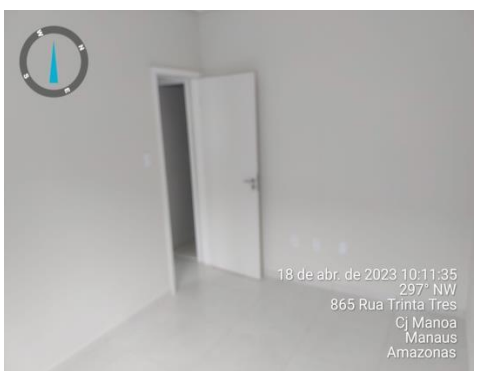
Fonte: IMPLURB (2024) – adaptada pela autora

Figura 8 - Banheiro Suíte

Fonte: IMPLURB (2024) – adaptada pela autora

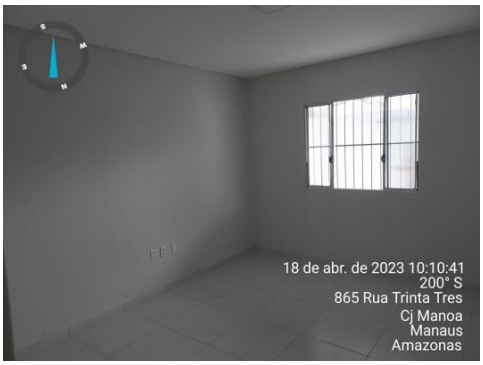
Abaixo está a tabela 02, detalha as dimensões mínimas dos compartimentos, fazendo uma comparação entre as medidas mínimas exigidas pelo Plano Diretor e a existente no estudo de caso. Todos os compartimentos da residência estão de acordo com os critérios exigidos.

Figura 9 - Quarto



Fonte: IMPLURB (2024) – adaptada pela autora

Figura 10 – Quarto 2



Fonte: IMPLURB (2024) – adaptada pela autora

Tabela 2 - Medidas dos compartimentos

QUADRO DE ÁREAS			QUADRO - ESTUDO DE CASO	
COMPARTIMENTO	ÁREA MÍNIMA (m²)	PÉ DIREITO MÍNIMO (m)	ÁREA MÍNIMA (m²)	PÉ DIREITO MÍNIMO (m)
SALA	9,00	2,80	12,64	3,00
QUARTO	9,00	2,80	11,42	3,00
QUARTO	9,00	2,80	14,65	3,00
QUARTO	9,00	2,80	8,53	3,00
COZINHA	6,00	2,80	16,69	3,00
BANHEIRO 1	2,80	2,40	2,96	2,78
BANHEIRO 2	2,80	2,40	3,03	2,78
ÁREA DE SERVIÇO	2,50	2,40	3,92	2,78

Fonte: IMPLURB (2024) – adaptada pela autora

Os compartimentos de permanência prolongada (são aqueles espaços dentro de uma edificação onde as pessoas permanecem por longos períodos de tempo) atendem o pé direito mínimo de 2,80m, e os de permanência transitória (são aqueles espaços dentro de uma edificação onde as pessoas permanecem por um curto período de tempo), pé-direito mínimo de 2,40m e se caso existir tetos inclinados e varandas, o ponto mais baixo deverá ter altura mínima de 2,20m e o ponto médio, altura mínima de 2,40m. Outro ponto importante é a ventilação, que auxilia na renovação do ar e na manutenção de temperaturas agradáveis dentro da residência. Essas características, somadas, asseguram que o imóvel esteja apto para a moradia, atendendo às exigências de conforto e bem-estar dos seus ocupantes.

O imóvel possui ligação de água, por meio da rede pública, garantindo o abastecimento necessário para as atividades diárias dos moradores. A existência de uma ligação de energia também é fundamental, assegura energia elétrica para o funcionamento de aparelhos e iluminação.

Figura 11 - Banheiro Social

Fonte: IMPLURB (2024) – adaptada pela autora

Figura 12 - Cozinha

Fonte: IMPLURB (2024) – adaptada pela autora

Figura 13 - Área de serviço

Fonte: IMPLURB (2024) – adaptada pela autora.

Figura 14 - Área externa

Fonte: IMPLURB (2024) – adaptada pela autora

A propriedade possui uma área permeável, na Figura 15, essencial para a drenagem natural da água da chuva. Essa característica não só ajuda a prevenir enchentes, mas também contribui significativamente para a sustentabilidade ambiental. Ao permitir a infiltração da água no solo, a área permeável promove a recarga dos lençóis freáticos e reduz a carga sobre os sistemas de drenagem urbanos. Isso resulta em um ecossistema mais equilibrado e diminui os riscos de inundações, melhorando a resiliência do ambiente construído. A presença dessa área é um ponto positivo importante para a propriedade.

Figura 16 - Fossa Sumidouro

Fonte: IMPLURB (2024) – adaptada pela autora

Figura 15 - Área de Fundo

Fonte: IMPLURB (2024) – adaptada pela autora

A Figura 16 apresenta uma solução eficiente para o tratamento e disposição final dos efluentes domésticos, especialmente em áreas sem acesso à rede pública de esgoto. O sistema de promove a separação e decomposição dos sólidos através da fossa séptica e a infiltração do efluente tratado no solo pelo sumidouro. Dessa forma, previne a contaminação do solo e das águas subterrâneas, contribuindo significativamente para a saúde pública e a preservação ambiental. A presença da fossa sumidouro na residência garante um adequado tratamento dos resíduos sanitários.

OBS:

- A volumetria da edificação encontra-se em 100% edificada.
- Residência não possui afastamento frontal.

Com a vistoria realizada na referida residência, constatou-se que a volumetria da edificação estava completamente em conformidade com as normas. No entanto, o parecer técnico, baseado no laudo de vistoria, notificou que a ausência de afastamento frontal do terreno não atendia aos afastamentos mínimos exigidos pela Lei nº 1.838/2014. Essa não conformidade foi destacada como um ponto crítico que precisa ser corrigido para assegurar a regularização da edificação perante a legislação vigente.

Logo, quanto aos índices urbanísticos e ao zoneamento, não foi possível deferir a solicitação. Apesar de o requerente ter apresentado todos os documentos necessários e os projetos correspondentes para aprovação, foi requisitada uma manifestação de interesse adicional por parte do requerente. A alternativa recomendada foi a elaboração e envio de uma carta manuscrita, na qual o requerente apresentasse uma justificativa detalhada para o prosseguimento do processo em trâmite.

A justificativa apresentada pelo requerente foi que a área mencionada no parecer cobria tanto a área da garagem quanto o afastamento frontal. Portanto, ele solicitou flexibilidade na interpretação do pleito para que sua solicitação fosse deferida. Adicionalmente, o requerente destacou que, devido à sua atual situação financeira e renda, não teria condições de custear mais intervenções no imóvel.

Após a reunião, foi elaborado um parecer do CMDU verificando a possibilidade de regularização do imóvel. O parecer destacou a análise do IMPLURB, mencionando que a planta baixa do imóvel está adequada para moradia familiar e não compromete a privacidade dos vizinhos, manifestando-se a favor do deferimento da regularização do imóvel. Com a oficialização do deferimento da regularização, os trâmites sob responsabilidade do IMPLURB

avançaram de forma eficaz.

4.4 Análise de Uso e Ocupação do Solo

Após a vistoria técnica, é emitido o estudo de Análise de Uso e Ocupação do Solo. A análise inclui uma revisão detalhada da densidade de construção permitida, áreas de uso permitido, afastamentos, taxa de permeabilidade e outras especificações técnicas relevantes. Esse processo assegura que o imóvel esteja alinhado com os objetivos de um desenvolvimento urbano ordenado e sustentável, evitando conflitos de uso. Além de avaliar a conformidade com as normas, o estudo de Análise de Uso e Ocupação do Solo também identifica potenciais impactos da construção sobre a infraestrutura urbana existente. Questões como acessibilidade, disponibilidade de serviços públicos, ventilação e iluminação naturais, e o impacto ambiental são cuidadosamente analisadas.

- **Área do terreno:** 275,00m²;
- **Área Total de Construção:** 88,48m²;
- **Descrição:** 01 Residência Unifamiliar com 01 (Um) pavimento;
- **Área Total de Construção:** 88,48m².

4.4.1 Uso Solicitado e Uso Enquadrado

O uso solicitado para o imóvel é residencial unifamiliar, estando em plena conformidade com as normas de zoneamento para essa categoria. Consequentemente, é permitido utilizar o local para fins residenciais, assegurando que o projeto atende às exigências regulamentares estabelecidas pelas seguintes legislações: Lei Complementar Nº 003/14, Lei Nº 1.838/14.

4.4.2 Gabarito Solicitado e Gabarito Permitido

O gabarito solicitado é de 01 pavimento, enquanto o gabarito permitido é de até 8 pavimentos. Isso indica que o projeto está bem abaixo do limite máximo de altura permitido, atendendo as normas de construção local.

4.4.3 CAMT (Coeficiente de Aproveitamento Máximo Total)

Esses valores indicam a proporção da área construída em relação à área total do terreno. O CAMT real está dentro do permitido, o que significa que o projeto respeita os limites de construção estabelecidos. Para calcular o CAMT, utiliza-se a fórmula: CAMT = Área Construída Total / Área do Terreno.

- CAMT (Estudo de caso): 0,32
- CAMT Permitido: 3,0

4.4.4 Taxa de Permeabilidade

A taxa de permeabilidade indica a área do terreno que deve ser capaz de permitir a infiltração de água, contribuindo para a gestão sustentável das águas pluviais. No caso deste projeto, a taxa de permeabilidade real é significativamente superior à mínima exigida, evidenciando que o projeto não apenas cumpre com as normas, mas também promove a sustentabilidade e o respeito ao meio ambiente.

- Taxa de Permeabilidade Real: 78,45m²
- Taxa de Permeabilidade Mínima Exigida: 41,25m² (15%)

4.4.5 Testada

A testada, que é a largura da frente do lote, tem um valor real de 11,00 metros, que é superior à mínima exigida de 5,00 metros. Essa medida excedente garante que, se necessário, a verticalização do lote é permitida, proporcionando maior flexibilidade no uso do terreno e conformidade com as normas urbanísticas.

- Testada Real: 11,00m
- Testada Mínima para Verticalização: 5,00m

4.4.6 Logradouro Público

A largura do logradouro (via pública) é de 6,00 metros, enquanto a largura mínima exigida para verticalização é de 11,50 metros. Esta discrepância indica que o logradouro atual é mais estreito do que o necessário, o que pode limitar futuros desenvolvimentos verticais na área, restringindo a possibilidade de construções mais altas.

- Largura do Logradouro: 6,00m
- Largura Mínima para Verticalização: 11,50m

4.4.7 Vagas para Estacionamento

- Vagas Disponíveis: 1 vaga
- Vagas Exigidas: 0 vaga

O projeto disponibiliza uma vaga de estacionamento, o que não só atende, mas também excede os requisitos mínimos estabelecidos. Isso garante maior conveniência e valor agregado à propriedade, proporcionando uma solução de estacionamento que beneficia os moradores.

4.4.8 Afastamentos

Os afastamentos referem-se às distâncias mínimas entre a construção e os limites do terreno. No caso deste projeto, o afastamento frontal real não atende à exigência mínima de 5,00 metros. Isso implica que uma revisão do projeto pode ser necessária para garantir a conformidade com as normas urbanísticas e de construção.

- Afastamento Frontal Real: 0,00m
- Afastamento Frontal Exigido: 5,00m

4.4.9 Afastamentos Laterais e de Fundos

Os afastamentos laterais indicam a distância mínima entre as laterais da construção e os limites do terreno. Os valores reais de 1,45m e 1,42m estão ligeiramente abaixo da exigência de 1,50m para um dos lados, enquanto o outro lado cumpre a exigência de 0,00m.

- Afastamentos Laterais Reais: 1,45m / 1,42m
- Afastamentos Laterais Exigidos: 1,50m / 0,00m

O afastamento de fundos é a distância entre a parte traseira da construção e o limite do terreno. O afastamento real de 6,75m excede a exigência mínima de 3,00m, garantindo conformidade com as normas de construção e proporcionando um espaço adequado para ventilação e iluminação.

- Afastamento de Fundos Real: 6,75m
- Afastamento de Fundos Exigido: 3,00m

Com base nesses dados, podem ser feitas recomendações para ajustes no projeto, garantindo que a construção não comprometa a funcionalidade e a harmonia do entorno. Esse estudo, portanto, é uma ferramenta vital para um planejamento urbano eficaz e a preservação do meio ambiente. A emissão do estudo de Análise de Uso e Ocupação do Solo após a vistoria técnica é essencial para garantir que o projeto esteja em conformidade com as normas urbanísticas. Este estudo verifica a adequação do uso do solo e a integração do projeto com o

ambiente urbano, promovendo a sustentabilidade e o equilíbrio nas áreas urbanas.

Após a análise do setor técnico, foi elaborada a minuta de regularização e o habite-se do imóvel, conforme Anexo 5. Este passo marca a conclusão do processo que garante a conformidade legal e a segurança jurídica do imóvel, assegurando que ele esteja em total conformidade com as normas vigentes e pronto para uso seguro e legal.

4.5 Tempo de Conclusão

O processo de regularização levou, em média, 4 meses para ser concluído, conforme o cronograma das atividades listado na Tabela 3 abaixo. Esse tempo pode variar de acordo com a complexidade do caso, a eficiência dos órgãos municipais e a rapidez na coleta e apresentação dos documentos. Esse período é necessário para permitir que todas as inspeções, análises e aprovações sejam realizadas pelas autoridades competentes, assegurando que o imóvel atenda a todos os requisitos legais e técnicos. Além disso, é essencial para garantir que qualquer irregularidade seja corrigida antes da finalização do processo. Isso inclui a verificação da conformidade com normas de segurança, saneamento e acessibilidade. A conclusão bem-sucedida do processo proporciona aos proprietários a tranquilidade de que seu imóvel está completamente regularizado e legalizado.

Tabela 3 - Cronograma das Atividades

Atividade	**Duração Estimada**	**Descrição**
Reunião Inicial e Consulta	1 semana	Agendamento e realização da reunião inicial com a órgão responsável para orientação.
Coleta de Documentos	3 semanas	Reunir todos os documentos necessários: pessoais, comprovantes de posse, planta do imóvel, etc.
Protocolamento da abertura do processo	1 semana	Apresentação da documentação completa ao IMPLURB para abertura de processo.
Inspeção Técnica	2 semanas	Realização da vistoria no imóvel pelos técnicos competentes para verificar a conformidade.
Análise da Documentação	3 semanas	Revisão detalhada dos documentos e laudo de vistoria pela equipe técnica do setor GAPIS.
Correções e Complementações	1-2 semanas	Caso necessário, realização de correções na documentação ou pedido ao CMDU.
Elaboração da Minuta	2 semanas	Aprovação do processo e elaboração da minuta de regularização e habite-se.
Habite-se.	1 semana	Emissão do certificado de "Habite-se" que autorizando a ocupação do imóvel e demais fins.

Fonte: Elaborada pela autora.

DISCUSSÕES

Com os dados mapeados pela Gerência de Informação de Geoprocessamento (GIG), a parceria entre o IMPLURB e o IBGE, os dados do total de pessoas e domicílios investigados. Os bairros mais populosos da capital por zona são:

- Cidade Nova (Zona Norte)
- Jorge Teixeira (Zona Leste)
- Compensa (Zona Oeste)
- Alvorada (Zona Centro-Oeste)
- Japiim (Zona Sul)
- Flores (Zona Centro-Sul)

Com base nos dados mapeados pela GIG/IMPLURB e pelo IBGE, selecionei os bairros mais populosos listados na Tabela 04 para realizar uma análise comparativa das regularizações. A análise foi realizada em um raio de 1000 metros a partir do centro desses bairros, permitindo uma visão detalhada das diferentes quantidades de regularização e as possíveis disparidades entre as áreas centrais e periféricas.

Tabela 4 - Verificação da quantidade de regularizações

Bairro	Alvará de Construção	Habite-se	Numeração/Certidão de endereço	CIT
CIDADE NOVA	68	29	355	61
JORGE TEIXEIRA	16	45	253	50
COMPENSA	143	66	492	37
ALVORADA	179	83	308	36
JAPIIM	163	98	389	56
FLORES	187	178	317	24

Fonte: IMPLURB (2024) – adaptada pela autora

Com base nos dados fornecidos, podemos realizar uma análise comparativa para demonstrar que quanto mais periférico o bairro, menor é o índice de regularização. Considerando os diferentes tipos de regularização mencionados: Alvará de Construção, Habite-se, Numeração/Certidão de Endereço e CIT (Certificado de Informação Técnica), os dados indicam que há uma correlação entre a localização periférica dos bairros e a menor quantidade de regularizações.

Bairros centrais como Flores, Compensa e Alvorada apresentam maior número de alvarás de construção, habite-se, e outras regularizações, demonstrando maior formalização.

Em contraste, bairros periféricos como Jorge Teixeira apresentam menores índices de regularização, sugerindo que moradores dessas áreas enfrentam mais desafios na obtenção de documentos de regularização.

4.6 Análise Comparativa

- Bairros Centrais (Flores, Compensa, Alvorada).

  Flores: Maior número de Habite-se e Alvarás de Construção.

  Compensa: Alto número de Numeração/Certidão de Endereço.

  Alvorada: Alto índice de regularização geral, com destaque para Alvarás de Construção e Habite-se.
- Bairros Periféricos (Jorge Teixeira, Cidade Nova).

  Jorge Teixeira: Menores índices de Alvarás de Construção e Habite-se.

  Cidade Nova: Baixos números de Alvarás de Construção e Habite-se comparados aos bairros centrais, mas destaque em Numeração/Certidão de Endereço.

Além de indicar a necessidade de maior apoio e facilitação para a regularização de imóveis em áreas periféricas, os dados revelam a importância de uma abordagem mais equitativa nas políticas urbanas. A disparidade nos índices de regularização entre bairros centrais e periféricos aponta para desafios estruturais que precisam ser enfrentados para garantir que todos os cidadãos tenham acesso igualitário à legalização de suas propriedades.

Outro ponto relevante é o impacto dessas regularizações na qualidade de vida dos moradores. Em bairros centrais, onde a regularização é mais comum, os residentes tendem a desfrutar de maior segurança jurídica e acesso a serviços públicos e infraestrutura adequados. Em contrapartida, a falta de regularização em bairros periféricos pode resultar em menor acesso a esses benefícios, perpetuando desigualdades socioeconômicas e urbanas.

Portanto, uma conclusão clara é a necessidade de estratégias integradas que considerem tanto a simplificação dos processos de regularização quanto a educação e apoio às comunidades periféricas. A implementação de programas de incentivo e a promoção de parcerias entre órgãos públicos e privados podem ser caminhos eficazes para aumentar a taxa de regularização e

melhorar a qualidade de vida nessas áreas.

Finalizando, os dados analisados evidenciam a urgência de uma abordagem mais inclusiva e abrangente para a regularização de imóveis em Manaus. Investir em soluções que promovam a equidade no acesso à legalização imobiliária é essencial para um desenvolvimento urbano mais justo e sustentável.

Após a emissão do habite-se, documento oficial que certifica a conclusão da obra conforme os padrões exigidos e a aptidão do imóvel para uso e ocupação, observou-se uma valorização de aproximadamente 20% no valor do imóvel.

Essa valorização ocorre porque o habite-se oferece segurança jurídica e aumenta a confiança no imóvel. Isso torna o imóvel mais atraente para compradores e investidores. Além disso, um imóvel regularizado é elegível a financiamento bancário, o que também contribui significativamente para sua valorização no mercado.

A regularização e emissão do habite-se são processos fundamentais que não apenas asseguram o uso adequado dos imóveis, mas também trazem uma série de benefícios diretos para os proprietários e a comunidade em geral, incluindo valorização patrimonial e melhorias na infraestrutura urbana. Este ciclo positivo contribui para o desenvolvimento sustentável e a qualidade de vida dos moradores.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A inclusão de imóveis fora das Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS) é essencial para construir cidades mais inclusivas e sustentáveis. As AEIS são designadas para urbanização e regularização fundiária, focadas na melhoria da qualidade de vida dos moradores de baixa renda. Nessas áreas, além de fornecer infraestrutura básica e serviços públicos, há uma flexibilidade maior nas normas urbanísticas para facilitar a regularização. Isso inclui a possibilidade de flexibilizar os afastamentos laterais, que são as distâncias mínimas entre as construções e as divisas do lote, permitindo um melhor aproveitamento do espaço disponível e incentivando a regularização das moradias informais.

Analisando um caso específico, como o imóvel da requerente, é possível observar que, mesmo não estando em uma AIES, a residência atende aos requisitos necessários para a regularização. Este exemplo ilustra a flexibilidade dos critérios e a importância de incluir imóveis que cumprem os requisitos legais e de segurança, conforme estabelecido pela Lei 1838/2014. A referida lei permite que imóveis que atendam aos critérios de área construída, número de pavimentos e finalidade econômica possam ser regularizados, independentemente da localização em áreas de interesse social, desde que estejam em conformidade com todas as normas urbanísticas e de segurança.

No estudo de caso, o imóvel da requerente possui uma área de 88,48 m² e um único pavimento, enquadrando-se nas exigências:

- Área de até 100m²
- Até 2 (dois) pavimentos
- Renda de até 5 (cinco) salários mínimos
- Documentação necessária

Expandir os esforços de regularização e urbanização para além das AEIS é essencial para construir cidades mais inclusivas e sustentáveis. Além disso, é fundamental diminuir as burocracias na análise dos processos, garantindo maior eficiência e rapidez. Prover informações claras e detalhadas à população por meio de guias didáticos pode orientar melhor os proprietários sobre os procedimentos necessários.

SUGESTÕES

5.1 Reduzir a Burocracia na Análise do Processo de Regularização e Habite-se

- **Desafio:** Cada etapa do processo envolve diferentes departamentos e procedimentos, aumentando o tempo de espera.
- **Sugestão:** Implementar um sistema de compartilhamento em tempo real, a partir da entrada do processo, permitindo que cada setor faça seu despacho cabível de forma digital.

O processo passaria por todos os setores responsáveis que fazem parte do processo de regularização, o que poderia diminuir cerca de 70% do tempo de espera. Isso evitaria que o processo ficasse parado em um setor até que uma questão fosse resolvida, permitindo que outros setores realizassem suas análises simultaneamente.

5.2 Melhorar a Disponibilidade de Informações

- **Desafio:** Muitos proprietários não conseguem incluir toda a documentação necessária para regularizar seus imóveis, resultando em confusão e atrasos no processo. Essa dificuldade é agravada pelo desconhecimento sobre como anexar os documentos pendentes via e-mail.
- **Sugestão:** Disponibilizar guias e manuais que expliquem de forma simples e detalhada os documentos e procedimentos exigidos, além de um canal didático para suporte.

5.3 Ausência de conscientização aos Proprietários

- **Desafio:** Medo dos custos, burocracia ou simplesmente por falta de conhecimento sobre os benefícios.
- **Sugestão:** Promover assistência técnica e jurídica gratuita ou a baixo custo durante o processo de regularização.

5.4 Programas de Assistência Técnica e Jurídica

Eles são fundamentais, pois fornecem suporte gratuito ou a baixo custo, acelerando e aumentando a eficiência dos procedimentos de regularização. Essas iniciativas, em conjunto, promovem uma urbanização balanceada e inclusiva, beneficiando todas as áreas da cidade.

5.4.1 Para novas moradias: programas e iniciativas

Eles visam melhorar a situação habitacional no Brasil, facilitando a construção e a regularização de moradias populares. Eles são essenciais para promover o acesso à habitação digna e sustentável para todos.

- **Habitação e Regularização:** Programas que incentivam a construção e a regularização de moradias populares, facilitando o acesso ao Habite-se.
- **Programa Casa Verde e Amarela:** Este programa visa atender às necessidades habitacionais da população de baixa renda, oferecendo financiamento habitacional e incentivos para a construção de moradias populares.
- **Minha Casa, Minha Vida:** Este programa autoriza a contratação de novas moradias para famílias de baixa renda, com financiamento subsidiado por meio de entidades privadas sem fins lucrativos.

5.4.2 Para moradias existentes

Essas facilidades são fundamentais para que Manaus se destaque na emissão de documentos para o Habite-se, promovendo o desenvolvimento urbano e a regularização de imóveis em larga escala.

A **Plataforma Aprova Rápido** é um sistema online desenvolvido pela prefeitura de Manaus para agilizar o processo de licenciamento de obras e emissão de documentos, como o Habite-se. Ela simplifica os trâmites burocráticos, permitindo que os cidadãos façam suas solicitações de forma rápida e eficiente, sem a necessidade de deslocar-se a várias agências ou preencher formulários extensos.

A plataforma oferece uma interface intuitiva e fácil de usar, onde os usuários podem acessar suas contas, enviar documentos necessários e acompanhar o status de suas solicitações em tempo real. Isso não só melhora a eficiência do processo, mas também reduz a possibilidade de erros e atrasos.

Além disso, a Plataforma Aprova Rápido contribui para o desenvolvimento urbano e a regularização de imóveis em larga escala, garantindo que as construções sejam feitas de acordo com as normas e regulamentos vigentes. Isso ajuda a manter a ordem e a segurança nas áreas urbanas, promovendo um crescimento mais organizado e sustentável.

5.4.3 Aos Proprietários

Identifique as irregularidades e contrate um engenheiro para realizar as adequações necessárias. Após resolver as pendências e reunir a documentação correta, a vistoria será aprovada e o Habite-se emitido com sucesso.

5.4.4 À Prefeitura

Adotar medidas para tornar o processo de emissão do Habite-se mais eficiente e menos burocrático, beneficiando os proprietários de imóveis e contribuindo para o desenvolvimento urbano sustentável.

5.5 Desenvolvimento do Estudo

O desenvolvimento deste estudo permitiu observar e analisar na prática como ocorre um processo de regularização e obtenção do Habite-se de um imóvel. Até novembro de 2024, segundo a Prefeitura de Manaus, mais de 3,6 milhões de metros quadrados de área foram regularizados com certidão de habite-se, no período de janeiro de 2021 até outubro. Em novembro, o IMPLURB licenciou mais 80.907,83 metros quadrados. No acumulado de 2024, o volume é de 680.088,50 metros quadrados de área e mais 653 certidões de habite-se expedidas. Esses dados se referem ao mesmo ano em que foi realizado o processo descrito no estudo de caso deste trabalho, comprovando que ele está incluído nas estatísticas.

Por fim, destaca-se o sucesso na emissão da certidão requerida e exibida, com todos os parâmetros vantajosos alcançados. Além disso, ressalta-se a importância do cumprimento das etapas que compõem o processo de obtenção do Habite-se, sendo este o primeiro passo essencial para a conclusão de qualquer empreendimento.

6 CONCLUSÃO

Este trabalho analisou o processo de regularização e obtenção do habite-se de um imóvel unifamiliar de interesse social no bairro Cidade Nova I, em Manaus/AM, destacando os procedimentos, desafios e impactos relacionados à conformidade legal, valorização do imóvel e qualidade de vida dos moradores.

Os objetivos propostos foram alcançados, uma vez que foi possível detalhar a conformidade da volumetria da edificação com as normas vigentes e identificar a ausência de afastamento frontal como um ponto crítico a ser corrigido. A documentação apresentada pelo requerente foi revisada, ressaltando a necessidade de justificativas adicionais manuscritas devido a limitações socioeconômicas. Além disso, o parecer do CMDU foi examinado, evidenciando a adequação da planta baixa do imóvel para moradia familiar e a aprovação da regularização.

O estudo revelou que o processo de regularização para o imóvel unifamiliar demandou a obtenção de diversos documentos essenciais e foi concluído em aproximadamente 4 meses. Após a emissão do habite-se, o imóvel registrou uma valorização de 20%. Dessa forma, a regularização de imóveis não só legaliza a ocupação e o uso do espaço, como também valoriza o patrimônio dos proprietários, proporcionando-lhes maior segurança e tranquilidade. Portanto, o sucesso na obtenção do habite-se representa a conformidade com a legislação vigente e reflete o compromisso com o desenvolvimento sustentável e ordenado da cidade de Manaus.

Durante a execução deste estudo, percebeu-se a complexidade e a burocracia envolvidas no processo de regularização de imóveis, bem como a importância de um suporte técnico e jurídico adequado para os requerentes. O impacto positivo na valorização do imóvel, decorrente da obtenção do habite-se, também foi observado, destacando a importância desses processos para o desenvolvimento urbano sustentável e a inclusão social.

Para trabalhos futuros, sugere-se a implementação de sistemas de compartilhamento em tempo real entre os setores responsáveis pela análise do processo de regularização, visando reduzir a burocracia e o tempo de espera. Além disso, é recomendada a disponibilização de guias e manuais didáticos para orientar os proprietários sobre a documentação e os procedimentos necessários. Programas de assistência técnica e jurídica gratuita ou a baixo custo também podem ser fundamentais para acelerar e aumentar a eficiência dos procedimentos de

regularização.

Através deste estudo, ficou evidente que a regularização e a emissão do habite-se são processos essenciais não apenas para assegurar o uso adequado dos imóveis, mas também para promover melhorias significativas na infraestrutura urbana e na qualidade de vida dos moradores.

REFERÊNCIAS

DONUM, C. **Importância do Habite-se para a regularização de um imóvel**. Belo Horizonte, MG: Editora, 2024.

IMPLURB, Instituto Municipal de Planejamento Urbano. **Plano Diretor Urbano e Ambiental de Manaus e suas Leis Complementares.** Manaus/AM, 2021.

IMPLURB, Instituto Municipal de Planejamento Urbano. **Regularização e Habite-se de Obra Residencial Unifamiliar.** Disponível em: <implurbatende.manaus.am.gov.br>. Acesso em: 05 nov. 2024.

CARVALHO, Raimundo Muniz. **Proposta de plano de regularização fundiária e urbanística da Vila Jaracaty, no município de São Luís, Maranhão.** Instituição: Prefeitura Municipal de São Luís / Secretaria de Urbanismo e Habitação.

MANAUS, Prefeitura Municipal. **Lei Complementar nº 003/2014, de 16 de janeiro de 2014: dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Município de Manaus e dá outras providências.**

MANAUS, Prefeitura Municipal. **Lei nº 1.838/2014, de 16 de janeiro de 2014: dispõe sobre as normas de uso e ocupação do solo e município de Manaus, além de outras providências.**

MOURA, et al. **Análise dos Procedimentos de Regularização de Residências Unifamiliares em Piripiri – Piauí.** Editora Científica Digital. Teresina/PI, 2023.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. ABNT NBR 16636-1: **Elaboração e desenvolvimento de serviços técnicos especializados de projetos arquitetônicos e urbanísticos.** Abnt, 1995. 8 p. Acesso em: 1 nov. 2024.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. ABNT NBR 6492**: Representação de projetos de Arquitetura.** Abnt, 1994. 27 p. Acesso em: 01 nov. 2024.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. ABNT NBR 10844**: Instalações prediais de águas pluviais.** Abnt, 1989. 13 p. Acesso em: 15 nov. 2024.

ALMEIDA, J. (2022). **Legislação Urbana e Regularização Imobiliária**.

MICROSOFT. Microsoft Copilot: **AI assistant for consultations and information organization. 2025.**

ZANELA, Carlos Eduardo Matos. **Reforma e ampliação de um imóvel em Florianópolis.** Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Santa Catarina.

SILVA, G. (2019). **A Importância do Alvará de Construção na Conformidade com os Códigos de Construção e Regulamentações Locais.** Trabalho de Conclusão de Curso (TCC), Universidade Federal de Santa Catarina.

ALMEIDA, C. (2021). **Legislação e Regularização Imobiliária.**

COSTA, M. F. (2020). **Arquitetura e Urbanismo na Prática**.

Ferreira, P. (2019). **A infraestrutura como base para o desenvolvimento econômico e social**. Editora Urbanística.

Almeida, R. (2017). **Gestão urbana eficiente e o papel da regularização fundiária**. Revista de Planejamento Urbano, 15(2), 123-134.

Silva, J. A. (2019). **Regularização Fundiária: Aspectos Legais e Urbanísticos. Editora Urbanismo e Desenvolvimento.**

ANTONACCIO, Gaitano. **Historiador Local**, No Amazonas é assim Editora, 2014.

MACHADO, T. **A importância da regularização do imóvel e seu impacto na valorização do bem em futura transferência**. Disponível em: <https://thalesmachado.com.br/2024/11/12/regularizacao-de-imoveis/a-importancia-da-regularizacao-do-imovel-e-seu-impacto-na-valorizacao-do-bem-em-futura-transferencia/?form=MG0AV3>. Acesso em: 15 nov. 2024.

Silva, R. (2022). **O impacto do sensoriamento remoto na regularização fundiária. Revista de Planejamento Urbano**, 18(3), 45-58.

ABREU, Bruno Matos de; PINHEIRO, Érika Cristina Nogueira Marques; SANTOS, Karoline Socorro da Fonseca. **Processo de regularização e habite-se de imóvel unifamiliar – estudo de caso realizado no bairro São José Operário**, **em Manaus/AM**. Revista Foco, 2024.

Oliveira, J. (2023). **A incorporação de tecnologias avançadas na regularização fundiária.**

Jornal de Gestão Urbana, 22(1), 99-110.

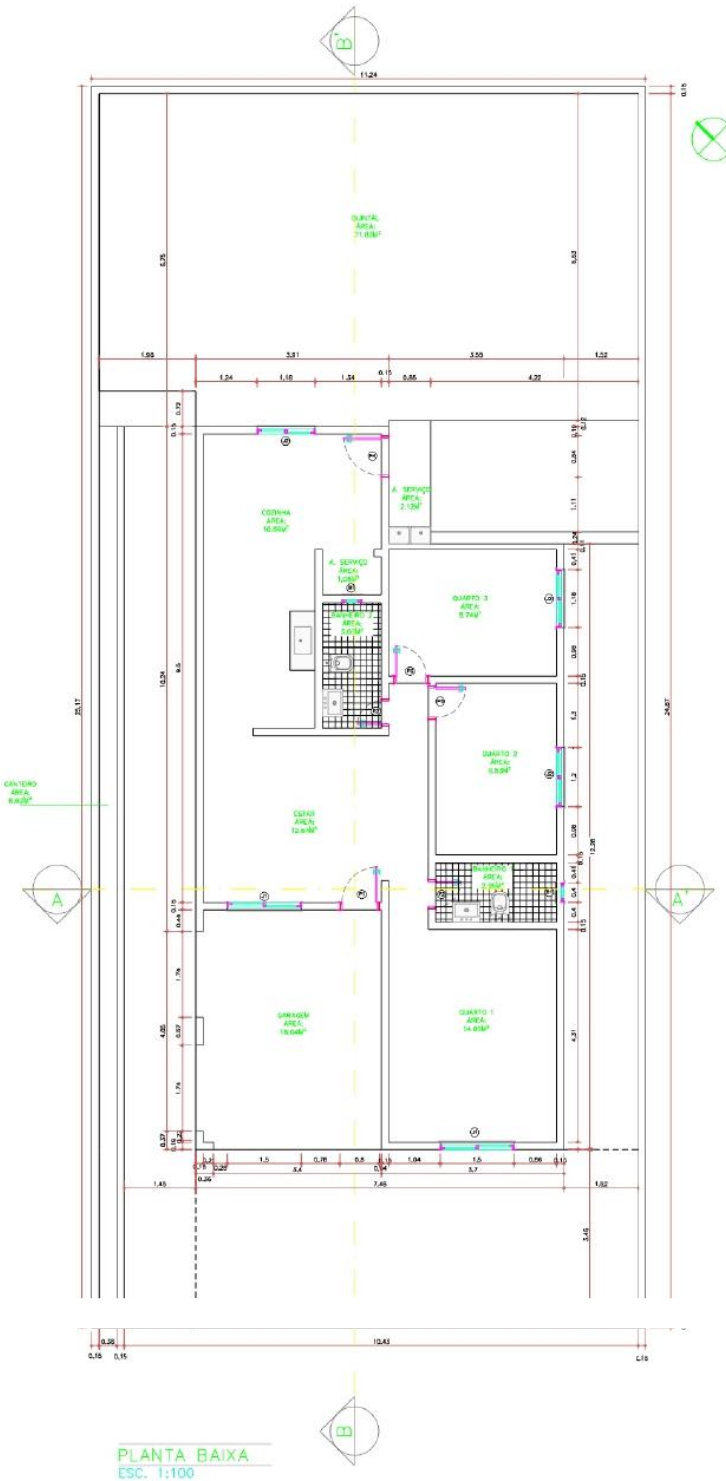
Almeida, M. (2021). O papel das plataformas colaborativas na regularização fundiária. **Estudos de Urbanismo e Planejamento**, 19(2), 67-80.

Almeida (2019): ALMEIDA, João. **O Impacto da Regularização Fundiária no Desenvolvimento Urbano. São** Paulo: Editora Habitus, 2019.

Santos (2021): SANTOS, Maria. **Desenvolvimento Urbano e Planejamento Sustentável.** Rio de Janeiro: Editora Terra, 2021.

ANEXOS – IMAGENS COMPLEMENTARES

Anexo 1 - Planta Baixa, Quadro de áreas, dos ambientes e de esquadrias

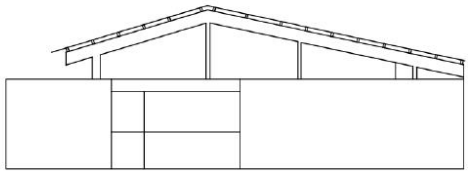


QUADRO DE ÁREAS	
ÁREA TERRENO	275,00 m²
ÁREA CONSTRUÍDA	86,48 m²
ÁREA PERMEÁVEL	78,45 m²

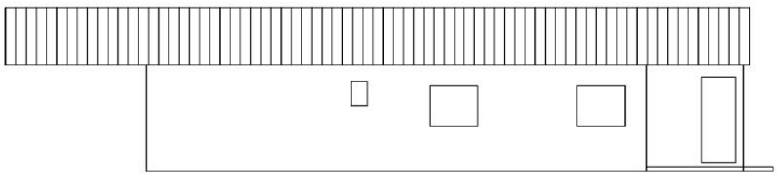
QUADRO DE ÁREAS DOS AMBIENTES	
ESTAR	12,64m²
SUÍTE	11,42m²
QUARTO 1	14,65m²
QUARTO 2	8,53m²
ÁREA SERVIÇO	3,92m²
COZINHA	16,69m²
BANHEIRO 1	2,96m²
BANHEIRO 2	3,03m²

QUADRO DE ESQUADRIAS	
JANELAS	
J1	1,50m x 1,00m / 1,10m
J2	1,20m x 1,00m / 1,10m
PORTAS	
P1	0,80m X 2,15m
P2	0,60m X 2,15m
P3	0,70m X 2,15m
P4	0,84m X 2,15m
BASCULANTE	
B1	0,40m x 0,40m / 1,80m

Anexo 2 - Fachada Principal e Fachada lateral direita

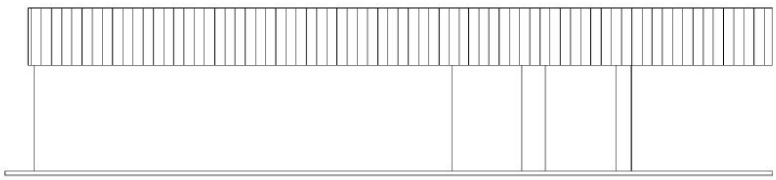


FACHADA PRINCIPAL
ESC. 1:100

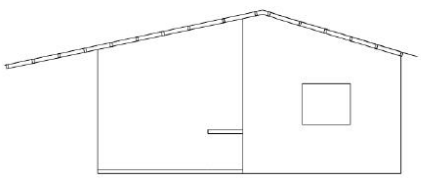


FACHADA LATERAL DIREITA
ESC. 1:100

Anexo 3 - Fachada lateral esquerda e fundos

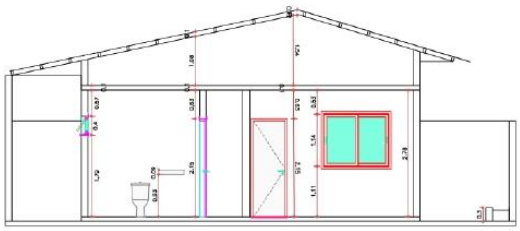


FACHADA LATERAL ESQUERDA
ESC. 1:100

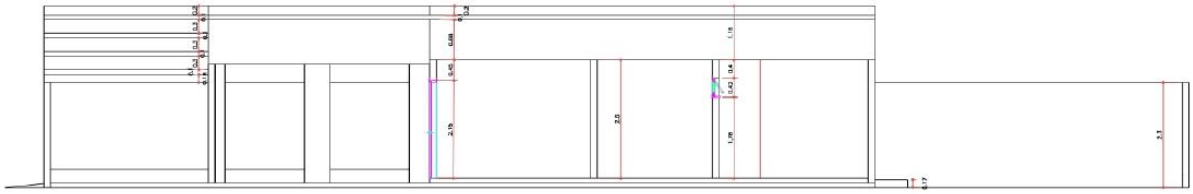


FACHADA FUNDOS
ESC. 1:100

Anexo 4 - Corte AA’ e BB’



CORTE AA'
ESC. 1:100



CORTE BB'
ESC. 1:100

Anexo 5 – Minuta de habite-se

MINUTA DE HABITE-SE

Dados Cadastrados

Data de Impressão: 30/06/2023

Nº Processo:
Nº Minuta:
Nº Via: 1

Data Processo: 30/06/2023
Nº Certidão:

IPTU: 160882
Nº Certidão Anterior:

Tipo Habite-Se: TOTAL
Data Certidão Anterior:

Área Habite-se (m²): 88,48

Solicitante:

Proprietário:

CPF/CNPJ:

Responsável Interno:

Data Cadastro: 30/06/2023

Endereço

Logradouro:

Nº:

Complemento:

Bairro: CIDADE NOVA

Cidade: MANAUS

Estado: AMAZONAS

Cep: IPTU:

Tipo Obra

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR,

Tipo Pavimento

Ocupação	Tipo Pavimento	Quantidade
HORIZONTAL	TÉRREO	1