

**ATA DA 28ª (VIGÉSIMA OITAVA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)**, realizada no dia 19/07/2023 às 14h00, através do App Zoom, tendo participado o Presidente Sr. **CLAUDEMIR JOSÉ ANDRADE**, o Assessor Sr. **ERALDO BANDEIRA MACHADO** e os Conselheiros Representantes dos seguintes órgãos: **PGM, SEMMAS, SINDUSCON/AM, FIEAM, CMM, SEMINF, IMPLURB, SINTRACOMECA/AM, CREA/AM, IMMU, CDL/MANAUAS, AGEMAN, SEMEF, CAU/AM, ADEMI, CRC/AM, CASA CIVIL e VISA MANAUAS** conforme lista de presença assinada digitalmente. Os Conselheiros leram, aprovaram e assinaram a ata da 27ª (VIGÉSIMA SÉTIMA) REUNIÃO ORDINÁRIA realizada no dia 12/07/2023.

O CMDU, usando das atribuições que lhe são conferidas por meio do Plano Diretor Urbano e Ambiental do Município e por meio do Dec. 1.450 de 10 de fevereiro de 2012, discutiu e relatou os processos seguintes:

**1. DECISÃO N.º 265/2023 – CMDU**

**PROCESSO: 4211/2023**

**INTERESSADO: VALMIR MOREIRA DA SILVA**

**PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**

**RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA PGM**

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**, para o imóvel localizado na Rua Tobias de Aguiar, Nº 37, Quadra 05 – Dom Pedro, flexibilizando os afastamentos em desacordo (frontal, laterais e fundo), considerando que o imóvel segue o padrão e o alinhamento das edificações vizinhas, condicionando-se, entretanto:

- i) à assinatura do termo de área *non aedificandi* em relação ao afastamento frontal;
- ii) à inexistência de aberturas para os lotes vizinhos, em relação aos afastamentos laterais e fundo.

Cientificar a parte interessada que em caso de intervenção no imóvel pelo Poder Público, fica dispensada qualquer indenização em razão das benfeitorias existentes na área do afastamento frontal.

Flexibilizar, ainda, o item, referente a edificação complementar ao imóvel, não trazendo qualquer prejuízo ao seu funcionamento regular.

Por fim, em relação a taxa de permeabilidade, tendo em vista a posição adotada por este Conselho, determina-se que a parte requerente apresente um mínimo de 50% da área exigida por lei.

Por fim, fica a parte interessada ciente que qualquer outra intervenção no imóvel deverá seguir rigorosamente a legislação vigente.

Ausente: CAU/AM, CRC/AM e FIEAM.

**2. DECISÃO N.º 266/2023 – CMDU**

**PROCESSO: 3994/2023**

**INTERESSADO: ALBERTO SIMONETTI CABRAL NETO**

**PLEITO: APROVAÇÃO E LICENÇA**

**RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA PGM**

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a APROVAÇÃO E LICENÇA**, para o imóvel localizado na Avenida Rio Mar, nº 531, Vieiralves – Nossa Senhora das Graças, com as seguintes ponderações em relação ao Parecer nº 2175/2023 da DIAP/IMPLURB (fl. 183):

- i. quanto a pendência documental apresentada (item 1.a), a parte interessada deve promover a juntada aos autos, não cabendo, em relação a tal item, qualquer flexibilização.
- ii. quanto ao item referente ao afastamento lateral em desacordo (item 2.a), flexibiliza-se, desde que não haja visibilidade ao lote vizinho;
- iii. quanto ao item referente às vagas na testada do lote, a parte interessada informou que teriam sido retiradas, motivo pelo qual também não se pode falar em flexibilização (item 2.b), mas, sim, em cumprimento à exigência do IMPLURB.

Flexibilizar, ainda, a área de manobra e a vaga presa (adendo da FIEAM).

Ausente: CAU/AM, CRC/AM e SEMSA.

### **3. DECISÃO N.º 267/2023 – CMDU**

**PROCESSO: 11341/2022**

**INTERESSADO: DIEGO ROSSATO BOTTON**

**PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**

**RELATOR: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DO SINDUSCON/AM**

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**, para o imóvel localizado na Rua Ada, Nº 108, Quadra E, Lote 94, Cond. Residencial Laranjeiras Premium - Bairro: Flores, flexibilizando o afastamento de uma das laterais menor do que indicado pela legislação.

As aberturas laterais não poderão comprometer a privacidade alheia (adendo da PGM).

Ausente: CAU/AM, CRC/AM e FIEAM.

### **4. DECISÃO N.º 268/2023 – CMDU**

**PROCESSO: 5509/2023**

**INTERESSADO: MDS REPRESENTACAO COMERCIAL LTDA**

**PLEITO: CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO**

**RELATOR: CONSELHEIRA SUPLENTE REPRESENTANTE DO IMPLURB**

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO**, para o imóvel localizado na Rua Barão do Rio Branco, Nº 712 – Flores, em concordância com a Comissão Técnica de Planejamento e Controle Urbano (CTPCU), com o reenquadramento das atividades, condicionada ao pagamento da outorga onerosa de alteração de uso.

Ausente: SEMSA, CAU/AM, CRC/AM e FIEAM.

### **5. DECISÃO N.º 269/2023 – CMDU**

**PROCESSO: 12824/2020**

**INTERESSADO: MIGUEL A MARTINS**

**PLEITO: CERTIDÃO DE HABITABILIDADE**

**RELATOR: CONSELHEIRA SUPLENTE REPRESENTANTE DO IMMU**

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a CERTIDÃO DE HABITABILIDADE**, para o imóvel localizado na Rua Tailândia, Nº 28,

Qd-23, Parque das Nações – Flores, flexibilizando os afastamentos frontais e laterais com as seguintes condicionantes:

- i. Assinatura do Termo de área *non aedificandi* devido a flexibilização do afastamento frontal;
- ii. Nos afastamentos laterais que se encontram nulos não poderá haver aberturas.
- iii. Deslocar a vaga de deficiente encontrada no estacionamento não pavimentado para o estacionamento pavimentado locado próximo a edificação (fls. 254).
- iv. Adequar a sinalização horizontal e vertical das vagas de PCD e Idoso conforme a Resolução do Contran nº 965/2022 e demarcar as vagas na cor branca e não na cor amarela conforme registro fotográfico apresentado.

Em caso de ampliação do empreendimento o mesmo deverá adequar-se à legislação vigente não sendo possível novas flexibilizações.

Ausente: SEMSA;

Abstenção: SEMEF e FIEAM, por não terem ouvido o relato na íntegra.

#### **6. DECISÃO N.º 270/2023 – CMDU**

**PROCESSO: 13773/2022**

**INTERESSADO: CAP-90 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA**

**PLEITO: APROVAÇÃO DE PROJETO SEM LICENÇA PARA OBRA DE RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR**

**OBJETO: ANÁLISE DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)**

**RELATOR: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA SEMEF**

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **APROVANDO o ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**, para o imóvel localizado na Avenida Cosme Ferreira, Nº 85, Aleixo, **CONDICIONADO** ao recolhimento da Medida Compensatória ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU), considerando:

- i. O teor dos Pareceres da DIAP;
- ii. O Parecer n. 206/2023 da CTPCU;
- iii. A determinação e cálculo da Medida Compensatória;
- iv. A manifestação da Diretoria de Planejamento.

Ausência do CAU/AM.

#### **7. DECISÃO N.º 271/2023 – CMDU**

**PROCESSO: 2115/2021 e SIGED 2022.02287.09229.0.005944**

**INTERESSADO: GH SERVICOS DE EDUCACAO E DE TRANSPORTES LTDA ME**

**PLEITO: CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO**

**EMENTA: RENOVAÇÃO DA CIT POR MAIS 180 DIAS**

**RELATOR: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DO CAU/AM**

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a EMISSÃO DE NOVA CIT COM PRAZO DE 180 DIAS**, considerando o Parecer PGM (fl. 165), processo n. 2022.02287.09229.0.005944, a fim de que seja resolvida a questão da permuta de bem imóvel.

Manter as condicionantes citadas na Decisão 370/2021-CMDU, registrada na Ata da 37ª Reunião Ordinária deste Conselho, datada de 13 de outubro de 2021.

Ausência da SEMSA.

**8. DECISÃO N.º 272/2023 – CMDU**

**PROCESSO: 2757/2023**

**INTERESSADO: SILEA DE SOUZA LIMA**

**PLEITO: CERTIDÃO DE HABITE-SE**

**RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DO CRC/AM**

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a CERTIDÃO DE HABITE-SE**, para o imóvel localizado na Rua Leão Rodrigues Vieira, N.º 59 - Bairro: Alvorada, flexibilizando os itens “b” e “c” do item 2 do Parecer n.º 2153/2023-DIAP/IMPLURB, desde que:

- a) Não haja mais flexibilização para os itens dos índices urbanísticos em análise futuras;
- b) Deixe registrado que no afastamento frontal, deve constar assinatura do termo de área “*non aedificandi*”; e
- c) Corrigir o projeto arquitetônico apresentando área do lote e suas distâncias em desacordo com as distâncias e área informadas no Registro de Imóveis Matrícula N.º 19.874 (N: 7,45M / L: 18,04M / S: 1,10 + 7,05M / O: 17,19M)

Ausência do CAU/AM.

**9. DECISÃO N.º 273/2023 – CMDU**

**PROCESSO: 2015.796.824.01838**

**INTERESSADO: JOSÉ CORDEIRO MARTINS**

**PLEITO: APROVAÇÃO E LICENÇA**

**OBJETO: ANÁLISE DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)**

**RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA CASA CIVIL**

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **APROVANDO o ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**, para o imóvel localizado na Avenida Praia da Ponta Negra, n.º 01, Parque Rio Solimões, bairro Tarumã, acompanhando o Parecer n.º 0189/2023 da Comissão Técnica de Planejamento Controle Urbano, com as devidas ressalvas:

- i. Quanto às medidas mitigadoras, o Estudo descreve tais medidas quando discorre os temas do EIV de acordo com o Termo de Referência, apresentando soluções para os impactos que ocorrem na operação do empreendimento; e

- ii. Em relação às medidas compensatórias, considerando tratar-se de um posto de combustível, atividade com características que gera um aumento de fluxo de veículos na área, demanda de clientes, entre outras, o valor da medida compensatória deverá ser destinado ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU).

Ausência da SEMSA.

**10. DECISÃO N.º 274/2023 – CMDU**

**PROCESSO: 2665/2023**

**INTERESSADO: FRANCISCO NAGIB WANDERLEY LASMAR**

**PLEITO: CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO**

**RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA VISA MANAUS**

**VOTO CONTRÁRIO: CONSELHEIRO SUPLENTE REPRESENTANTE DA FIEAM**

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO**, para o imóvel

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU

localizado na Rua Wilson Castro, nº 1, Conjunto Eldorado – Parque Dez de Novembro, acompanhando o Parecer nº 0203/2023 da Comissão Técnica de Planejamento e Controle Urbano, pois as atividades solicitadas foram reenquadradas para Atividades TIPO 02 que são permitidas para o local.

Caso caiba a cobrança da outorga onerosa de alteração de uso do solo, o interessado deverá realizar o pagamento (adendo da ADEMI).

Condicionar a expedição da CIT à verificação pelo IMPLURB da regularidade do estacionamento da Igreja, conforme apresentada pela parte interessada (adendo da PGM).

Voto primordial da VISA MANAUS, vencedor, pelo deferimento, acompanhado pelos conselheiros da PGM, IMPLURB, CRC/AM, CREA/AM, CASA CIVIL, AGEMAN, ADEMI, SEMINF e SEMMAS;

Voto contrário da FIEAM, vencido, pelo indeferimento, acompanhado pelos seguintes conselheiros, SINTRACOMECA/AM, SINDUSCON/AM, SEMEF, IMMU, CDL/MANAUS, CMM;

Ausente: CAU/AM.

#### **11. DECISÃO N.º 275/2023 – CMDU**

**PROCESSO: 212/2023**

**INTERESSADO: JOSE GERALDO RAMPIN**

**PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**

**RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA VISA MANAUS**

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**, para o imóvel localizado na Rua Amazonas Cavalcante, Lote 15, Qd. Lp, Loteamento Parque Shangri-lá, Bairro: Parque Dez de Novembro, flexibilizando os afastamentos frontal, os laterais e o de fundo, desde que não haja aberturas para o lote vizinho e seja assinado o Termo de área *non aedificandi*.

Por fim, importante destacar que o Requerente deverá ter ciência de que qualquer alteração que venha a ser feita, deverá obrigatoriamente estar de acordo com a Legislação vigente e que nenhuma outra flexibilização será permitida para o referido imóvel.

Ausência do CAU/AM e CRC/AM.

E foram transformados os seguintes processos em diligências:

#### **12. DILIGÊNCIA 29/2023**

**PROCESSO: 14656/2022**

**INTERESSADO: AGEMIRO ROCHA DOS SANTOS**

**RELATOR: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA CMM**

Decidir por transformar os autos em **DILIGÊNCIA** ao **INTERESSADO**, com o fim de pedir mais esclarecimentos, inclusive juntando documentos pertinentes que achar necessário, principalmente quanto as pendências apontadas na análise da DIAP/IMPLURB (fls.129).

#### **13. DILIGÊNCIA 30/2023**

**PROCESSO: 2677/2023**

**INTERESSADO: FABIO RIBEIRO DA SILVA**

**RELATOR: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA CMM**

Decidir por transformar os autos em **DILIGÊNCIA** ao **INTERESSADO**, com o fim de pedir mais esclarecimentos, inclusive juntando documentos pertinentes, mais precisamente quanto ao item “2.c” do último parecer da DIAP (fl.168), se assim o desejar, após, voltem os autos.

O conselheiro da CMM pediu vista do Processo nº 3286/2023 – MIGUEL ANGELO GUARDA.

Na terceira parte da reunião, o Presidente informou quanto a manifestação da Procuradoria Jurídica do IMPLURB no documento nº 2023.00796.10983.9.004384 – que versa sobre a possibilidade de edição de ato administrativo exigindo a apresentação de projeto aprovado pelo condomínio ; carta de anuência, assinada pelo síndico ; ou qualquer outra aprovação prevista em instrumento regimental ou convenção condominial para a obtenção de habite-se, após concluída a obra, tendo ficado evidente, de acordo com a manifestação jurídica, que a edição de uma lei é necessária para criar tal obrigação no ordenamento jurídico.

Em seguida, o Diretor de Planejamento do IMPLURB, Sr. Pedro Paulo Barbosa Cordeiro, apresentou a proposta de resolução nº 001/2023, elaborada a partir da decisão do CMDU Nº 648/2019, registrada na Ata da 48ª Reunião Ordinária, de 27 de novembro de 2019. A proposta foi aprovada, para ajustes nos setores 14 e 16, onde ambos irão possuir como novo limite a Avenida do Futuro. Ato contínuo, as seguintes vias serão transformadas em Eixos de Atividade: Alameda Desembargador João Machado, trecho entre a avenida do Turismo até a sua interseção com a rua Sicília, Avenida Magdalena Arce Daou, trecho entre a Alameda Desembargador João Machado e a Avenida do Futuro e Avenida Esther Lanna, trecho entre a Avenida Magdalena Arce Daou e Avenida do Futuro.

O amparo legal está previsto no inciso I e IV do Art.105 da Lei nº1838/2014 – Lei de Uso e Ocupação do Solo, que regem sobre ajustes nos limites dos Setores Urbanos e definição ou ajustes de Eixos de atividades através de Resolução deste Conselho.

Nesse sentido, o Presidente do Conselho detalhou as mudanças que ocorrerão, tendo dado início as discussões e votação.

Iniciada a votação quanto a aprovação do texto da Resolução, votaram a favor os conselheiros do SINTRACOMECA/AM, SINDUSCON/AM, SEMSA, SEMINF, IMMU, IMPLURB, FIEAM, CRC/AM, CREA/AM, CMM, CDL/MANAUAS, AGEMAN e ADEMI.

Voto contrário da SEMEF e se abstiveram os conselheiros da PGM, CASA CIVIL e SEMMAS; Ausência do conselheiro do CAU/AM.

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

Manaus, 19 de julho de 2023.

**ATA DA 28ª (VIGÉSIMA OITAVA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)**

CLAUDEMIR JOSÉ ANDRADE  
Presidente do CMDU

ERALDO BANDEIRA MACHADO  
Assessor do CMDU

CARMEM ROSA SOEIRO ABREU DOS SANTOS  
Conselheira Titular Representante da PGM

MARA RÚBIA BENEVIDES SAID  
Conselheira Titular Representante da SEMMAS

FRANK DO CARMO SOUZA  
Conselheiro Titular Representante do SINDUSCON/AM

CLÁUDIO JOSÉ DE CASTRO  
Conselheiro Suplente Representante da FIEAM

LUIZ RICARDO ALVES DA SILVA  
Conselheiro Titular Representante da CMM

MARIA SILVIA BICHO TINOCO  
Conselheira Titular Representante da SEMINF

ISLANE RODRIGUES DE SOUZA  
Conselheira Suplente Representante do IMPLURB

BENONY PEREIRA MAMEDE  
Conselheiro Titular Representante do SINTRACOMECA/AM

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

KÁTIA REGINA MACIEL CECIM  
Conselheira Suplente Representante do IMMU

**ATA DA 28ª (VIGÉSIMA OITAVA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)**

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

SISSY VASCONCELOS CORREA LIMA DOS SANTOS  
Conselheira Titular Representante da AGEMAN

EDSON NOGUEIRA FERNANDES JÚNIOR  
Conselheiro Titular Representante da SEMEF

JEAN FARIA DOS SANTOS  
Conselheiro Titular Representante do CAU/AM

MARIANA VASQUES MAXIMO  
Conselheira Suplente Representante da ADEMI

JOSENY GUSMÃO DA SILVA  
Conselheira Titular Representante do CRC/AM

ROBERTA PINTO DOS SANTOS  
Conselheira Titular Representante da CASA CIVIL

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

ARTEMIZA SOUZA E SOUZA RAPHAEL  
Secretária do CMDU