

**ATA DA 48ª (QUADRAGÉSIMA OITAVA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)**, realizada no dia 06.12.2023 às 14h00, em sala de reunião virtual, através do App Zoom, tendo participado da reunião 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, IMM, 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 47ª (QUADRAGÉSIMA SÉTIMA) REUNIÃO ORDINÁRIA sessão de 29.11.2023. 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 440/2023 – CMDU**

**PROCESSO: 13584/2022**

**INTERESSADO: MARCIA VALERIA CARNEIRO GARCES**

**PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**

**EMENTA: PEDIDO DE REANÁLISE DE FLEXIBILIZAÇÃO DE DECISÃO ANTERIOR**

**RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA PGM**

Decidir, por unanimidade, pelo **IMPROVIMENTO** do pleito, **INDEFERINDO O PEDIDO DE REANÁLISE DE FLEXIBILIZAÇÃO DE DECISÃO ANTERIOR**, para o imóvel localizado na Rua Ivailandia, N.º 44, Quadra B, Lote 44, Parque Residencial Oásis – Bairro: Coroado, **MANTENDO A DECISÃO ANTERIOR**, considerando que a parte não demonstrou o nexo de causalidade entre as suas alegações e o pedido de flexibilização da área permeável, uma vez que não há qualquer demonstração de que Djalma Carneiro Garcez reside no imóvel.

Esclarecer que foi solicitado da parte interessada que comprovasse a condição de morador da pessoa indicada (fl. 182). No entanto, limitou-se a informar que seria seu irmão e que residia no imóvel. Sem comprovação.

Manter, na íntegra, a Decisão n. 142/2023, de 26 de abril de 2023 (fl. 154).

Ausência do CRC/AM.

**2. DECISÃO N.º 441/2023 – CMDU**

**PROCESSO: 9652/2023**

**INTERESSADO: PMP PIZZARIA LTDA**

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

**RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA PGM**

Decidir, por unanimidade, pelo **IMPROVIMENTO** do pleito, **INDEFERINDO A CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO**, para o imóvel localizado na Rua Professor Guilherme Nery, n.º 517, Parque Dez de Novembro, considerando que os registros fotográficos internos e externos do imóvel, demonstraram que a atividade que se pretende executar no imóvel é absolutamente incompatível com o entorno, predominantemente residencial.

---

*Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano*

Agregar a isso o fato de a caixa viária do imóvel ser estreita, podendo causar sérios problemas à vizinhança, bem como o fato de inexistir área de estacionamento e de carga e descarga compatíveis com o exercício de tais atividades.

Assim, diante dos argumentos fáticos e jurídicos acima destacados, sobretudo pelo reconhecimento do entorno ser eminentemente residencial, não possuindo o imóvel estrutura adequada ao exercício das atividades sem causar incômodos à vizinhança e ao tráfego, indefere-se o pleito, divergindo-se, respeitosamente, da análise técnica da Comissão Técnica de Planejamento e Controle Urbano (CTPCU).

### **3. DECISÃO N.º 442/2023 – CMDU**

**PROCESSO: 1356/2022**

**INTERESSADO: FORMOSA PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**

**PLEITO: APROVAÇÃO E LICENÇA**

**EMENTA: ATUALIZAÇÃO DA MEDIDA COMPENSATÓRIA**

**RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA SEMMAS**

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **APROVANDO A ATUALIZAÇÃO DA MEDIDA COMPENSATÓRIA**, para o imóvel localizado na Av. Desembargador João Machado, 10 – Alvorada, considerando que o não pagamento das medidas no prazo estipulado no Termo de Reconhecimento e Confissão de Dívida ensejaram, após seu vencimento, na atualização monetária do valor, convertendo-se o valor que era de R\$ R\$ 195.057,47 (fls. 434), para o valor atualizado de R\$ 206.714,60 (fls. 504), tomando como base o índice da Unidade Fiscal Monetária do Município.

Aprovar que a cobrança seja realizada pelo IMPLURB, conforme tabela apresentada pela Assessoria Técnica do Instituto Municipal de Planejamento Urbano (IMPLURB), página 504, devendo o valor ser recolhido ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU), conforme justificativa nº 004/2022 da Diretoria de Planejamento/IMPLURB,

Destacar que em caso de descumprimento pelo interessado, deverá ser aplicado o dispositivo do art. 24, do Decreto Municipal nº 3207 de 04 de novembro de 2015.

Ausência da FIEAM e CAU/AM.

### **4. DECISÃO N.º 443/2023 – CMDU**

**PROCESSO: 7561/2023**

**INTERESSADO: EVANDRO DE MORAIS RAMOS**

**PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**

**RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA SEMINF**

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO A REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**, para o imóvel localizado na Rua Presidente Afonso Pena, Nº 527 – Bairro: Centro, flexibilizando um dos afastamentos laterais desde que o requerente mantenha a edificação sem abertura lateral.

Quanto ao afastamento entre as edificações, destaca-se que o projeto já atende a distância mínima determinada por lei de 2,00m, não cabendo flexibilização por este conselho.

Abstenção da VISA MANAUS, IMPLURB, PGM e CMM, por não terem ouvido o relato do voto na íntegra;

Ausência da CDL/MANAUS.

**DECISÃO N.º 444/2023 – CMDU**

**PROCESSO: 7964/2023**

**INTERESSADO: AMA DE LIMA INDUSTRIA E COMERCIO DE PRODUTOS ALIMENTICIOS LTDA**

**PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**

**RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DO IMPLURB**

Decidir, por unanimidade, pelo **IMPROVIMENTO** do pleito, **INDEFERINDO A REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**, para o imóvel localizado na Rua Bento José de Lima, nº 135-A – Educandos, considerando:

- i. Quanto a parte documental, deveria ser sanada, uma vez o processo está na fase de regularização e habite-se, principalmente no que tange Registro de Imóveis com propriedade e áreas resolvidas, como pré-requisito nos termos do artigo 32, inciso III, da Lei 003/2014 – Código de Obras;
- ii. A questão de estacionamento e de carga e descarga, deveria ser resolvida, pois a via pública não pode ser usada para este fim, devendo ser adequado dentro do lote ou adquirido um lote para este fim;
- iii. Por fim, por estar o lote inserido em Área de Preservação Permanente (APP), nos termos da Lei Federal nº 12.651/2012 de 25 de maio de 2012, todo imóvel inserido, ainda que parcialmente, nos limites de APP, o interessado deverá formalizar processo de avaliação junto ao órgão ambiental municipal ou estadual, para a possibilidade de obtenção de autorização específica.

**6. DECISÃO N.º 445/2023 – CMDU**

**PROCESSO: 13481/2021**

**INTERESSADO: UNIPAR CONSTRUTORA S/A**

**PLEITO: APROVAÇÃO E LICENÇA**

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

**RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DO IMPLURB**

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **APROVANDO O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)**, para o imóvel localizado na Rua Stênio Neves, Nº 201 – Parque 10 de Novembro, divergindo da Comissão Técnica de Planejamento e Controle Urbano (CTPCU), considerando se tratar, apenas, da **APROVAÇÃO DE PROJETO**, fato esclarecido pela parte interessada para que haja o lançamento do empreendimento, desde que:

- a) Apresente a complementação do EIV elencadas no Parecer da CTPCU Nº 0414/2023;
- b) Que as Medidas Mitigadoras a serem definidas pela CTPCU, sejam cumpridas e a Medida Compensatória seja calculada e recolhida ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU).

O interessado deverá apresentar a ART/RRT do projeto de drenagem, podendo o Termo de Execução e o projeto aprovado serem aprovados até a emissão do Habite-se (adendo da ADEMI).

**7. DECISÃO N.º 446/2023 – CMDU**

**PROCESSO: 10639/2023**

**INTERESSADO: AC ENTRETENIMENTO E PRODUCAO LTDA**

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

*Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano*

**RELATOR: CONSELHEIRA SUPLENTE REPRESENTANTE DO IMMU**

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO A CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO**, para o imóvel localizado na Rua Prof.<sup>a</sup> Úrsula Monteiro, N.º 183, Loteamento Paraíso Tropical, Bairro: Tarumã, para as atividades solicitadas Industrial tipo 3 e Serviço tipo 2 e 3, condicionadas aos seguintes itens:

- i. Ao atendimento do número de vagas definido pelo IMPLURB através do Parecer Técnico n.º 551/2023 (fls.36) - sendo 31 VAGAS + VAGAS PARA CAMINHÕES;
- ii. Pagamento da Outorga Onerosa; e
- iii. Anuência de mais de cinquenta por cento dos imóveis lindeiros dos dois lados da via, numa extensão de 100m (cem metros) para cada lado do lote, a partir dos limites deste, abrangendo todos os usos existentes – as assinaturas apresentadas devem ser validadas pelo IMPLURB.

Voto primordial do IMMU, pelo deferimento, vencedor, com a exigência de 31 vagas de estacionamento, considerando o uso mais impactante, acompanhado pelos conselheiros da SEMEF, SEMINF, PGM, IMPLURB, CRC/AM, CMM, AGEMAN, ADEMI;

Voto contrário da FIEAM, pelo deferimento, vencido, seguindo a CTPCU quanto as vagas de estacionamento, acompanhado pelos conselheiros do SINTRACOMECA/AM, SINDUSCON/AM, SEMSA, CREA/AM, CDL/MANAUS e CAU/AM;

Abstenção da CASA CIVIL, por não ter ouvido o relato do voto na íntegra;

Ausência da SEMMAS.

**DECISÃO N.º 447/2023 – CMDU**

**PROCESSO: 10152/2023**

**INTERESSADO: AMAZONIA DISTRIBUIDORA DE MATERIAIS MEDICOS E ODONTOLOGICOS LTDA ME**

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

**RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA AGEMAN**

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO A CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO**, para o imóvel localizado na Rua Rio Purus, 1085, Qd 24, Conjunto Residencial Isaías Vieiralves, Nossa Senhora das Graças, considerando o quadro de parâmetros avaliados à fl. 66 dos autos (Parecer N o : 0412/2023-CTPCU), aprovando o reenquadramento das atividades requeridas, classificadas em TIPO 4 para TIPO 3, sendo FAVORÁVEL à ALTERAÇÃO DE USO DE SOLO dos seguintes CNAE/ATIVIDADE: 464510300 - Comércio atacadista de produtos odontológicos; 464510100 - Comércio atacadista de instrumentos e materiais para uso médico, cirúrgico, hospitalar e de laboratórios; 464430101 - Comércio atacadista de medicamentos e drogas de uso humano; 466480002 - Comércio atacadista de máquinas, aparelhos e odonto-médico-hospitalar, partes e peças compreendidos de produtos para saúde; 464600200 - Comércio atacadista de produtos de higiene pessoal, condicionando a expedição da Certidão à comprovação pelo IMPLURB quanto (i) à apresentação de anuência dos moradores e ao (ii) pagamento da outorga onerosa, convergindo integralmente com o Parecer N.º 0412/2023 da Comissão Técnica de Planejamento e Controle Urbano (fls.65-71).

Ausência da FIEAM e CAU/AM.

**9. DECISÃO N.º 448/2023 – CMDU**

**PROCESSO: 10716/2023**

**INTERESSADO: JULIO QUEIROZ DA SILVA**

**PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**

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

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO A REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**, para o imóvel localizado na Rua Professora Léa Alencar, Nº 19 – Bairro: Alvorada I, flexibilizando o afastamento frontal, uma vez que a edificação já está 100% construída, não há aberturas para as laterais, devendo ser assinado o carimbo de área *non aedificandi*, e em caso de futuras alterações, atenda a legislação vigente na íntegra.

**10. DECISÃO N.º 449/2023 – CMDU**

**PROCESSO: 4803/2023**

**INTERESSADO: SERVICO NACIONAL DE APRENDIZAGEM COMERCIAL**

**PLEITO: APROVAÇÃO SEM LICENÇA**

**EMENTA: FLEXIBILIZAÇÃO DA NECESSIDADE DE APRESENTAÇÃO DA ANUÊNCIA DE CINQUENTA POR CENTO DOS MORADORES**

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

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO A FLEXIBILIZAÇÃO DA NECESSIDADE DE APRESENTAÇÃO DA ANUÊNCIA DE CINQUENTA POR CENTO DOS MORADORES**, solicitada na Decisão nº 302/2023 (fl.112), para o imóvel localizado na Av. Constantino Nery, Conj. Bervelly Hills, Rua I, 17-A, Chapada, sendo contrário ao Parecer nº 398/2023 da Comissão Técnica de Planejamento e Controle Urbano, considerando que o Conjunto Bervelly Hills já tem ao longo dos anos sofrido transformações de com vários serviços e que o uso do imóvel de que trata esse processo, será parte integrante de um prédio de serviços que terá sua portaria pela Av. Djalma Batista.

O interessado deverá alterar o projeto, a fim de que seja vedado qualquer acesso ao lote que tem frente para a Rua 01 (adendo do IMMU).

Voto primordial do CAU/AM, pelo deferimento, vencedor, nos termos do item 1, acompanhado pelos conselheiros do SINTRACOMECA/AM, SINDUSCON/AM, SEMEF, SEMINF, SEMMAS, IMMU, FEIAM, CRC/AM, CDL/MANAUAS e CMM;

Voto contrário do IMPLURB, pelo indeferimento, com anuência dos moradores, mantendo a Decisão nº 302/2023, vencido, acompanhado pelos conselheiros

**11. DECISÃO N.º 450/2023 – CMDU**

**PROCESSO: 7275/2023**

**INTERESSADO: TOURIGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA**

**PLEITO: RENOVAÇÃO DE ALVARÁ**

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

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO A RENOVAÇÃO DE ALVARÁ**, para o imóvel localizado na Avenida Torquato Tapajós, no 8870 – bairro Colônia Terra Nova, acompanhando o Parecer nº 334/2023 da CTPCU e concordando com a revisão do Parecer nº 1622/2021-CTPCU.

---

*Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano*

Aplicar a medida compensatória ao Requerente, ante a constatação dos impactos no entorno que não podem ser revertidos pela instalação do empreendimento, fundamentando a Decisão no princípio da autotutela administrativa, que confere à administração o poder de controlar seus próprios atos, anulando-os quando eivados de ilegalidade ou revogando-os quando em análise de mérito detecta ausência de conveniência e oportunidade.

Aprovar o pagamento da Medida Compensatória, mas quanto a sua utilização, será decidida futuramente porque não ficou claro se os contêineres sugeridos eram estruturas temporárias ou permanentes. O IMPLURB através do Departamento de Planejamento, deverá realizar uma apresentação e justificar o uso na aquisição dos containers, para atender o Parque Amazonino Mendes (adendo do CREA/AM).

**12. DECISÃO N.º 451/2023 – CMDU**

**PROCESSO: 9153/2023**

**INTERESSADO: INSTITUTO AMAZONIA DE ENSINO SUPERIOR LTDA-EPP**

**PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**

**EMENTA: ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO**

**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 Diamante, Nº 8, Quadra P, Conjunto Residencial Manauense, aprovando a mudança do uso do solo, acompanhando na íntegra o Parecer nº 0402/2023 da CTPCU, para as atividades: Atividade Odontológica (Serviço Tipo 2) e Aluguel de Imóveis Próprios (Serviço Tipo 1) e quanto a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE OBRA COMERCIAL**, flexibiliza-se os seguintes itens:

- i. um dos afastamentos laterais; e
- ii. as dimensões da vaga de estacionamento para P.N.E.

O interessado deverá efetuar o pagamento da outorga onerosa de alteração de uso do solo, em cabendo a cobrança e apresentar a anuência dos moradores, na forma legal (adendo do SINTRACOMECA/AM).

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 da FIEAM.

Os processos nºs 3473/2023, 5282/2023, 6021/2020 e 10188/2023 foram retirados de pauta, a pedido dos seus conselheiros primordiais.

Participou da reunião o Sr. Evandro de Moraes Ramos, interessado no processo nº 7561/2023.

Na terceira parte, o Ofício Circular n. 1916/2023-GPRES/IMPLURB, foi discutido e votado que os conselheiros do CREA/AM e ADEMI, representarão este conselho na Comissão Executiva de Revisão do Plano Diretor de Manaus.

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, pelo Presidente do Colegiado e pelos Senhores Conselheiros que dela tomaram parte.

**ATA DA 48ª (QUADRAGÉSIMA OITAVA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)**

Manaus, 06 de dezembro de 2023.

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

GUILHERME AFONSO DE MELO OLIVEIRA  
Conselheiro Titular Representante da CMM

DIANNE ELIZABETH MORALES NORIEGA  
Conselheira Titular Representante da SEMINF

JEANE DA ROCHA MOTA  
Conselheira Titular Representante do IMPLURB

BENONY PEREIRA MAMEDE  
Conselheiro Titular Representante do SINTRACOMECA/AM

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

**ATA DA 48ª (QUADRAGÉSIMA OITAVA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)**

KATIA REGINA MACIEL CECIM  
Conselheira Suplente Representante do IMMU

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

SISSY VASCONCELOS CORRÊA 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 VASQUEZ MAXIMO  
Conselheira Suplente Representante da ADEMI

JOSENY GUSMÃO DA SILVA  
Conselheira Suplente Representante do CRC/AM

ROBERTA PINTO DOS SANTOS  
Conselheira Suplente Representante da CASA CIVIL

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

ARTEMIZA SOUZA E SOUZA RAPHAEL  
Secretária do CMDU