

ATA DA 1ª (PRIMEIRA) REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU), realizada no dia 20.05.2024 às 14h00, na sala de reunião virtual, através do App Zoom, tendo participado da reunião o Presidente o **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/SEMSA** conforme lista de presença assinada digitalmente. Os Conselheiros leram, aprovaram e assinaram a ata da 20ª (VIGÉSSIMA) REUNIÃO ORDINÁRIA sessão de 15.05.2024. 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 209/2024 – CMDU

PROCESSO: 4725/2023

INTERESSADO: VIDEOLAR-INNOVA S/A

PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATORA: CONSELHEIRA SUPLENTE REPRESENTANTE DA ADEMI

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO A REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**, para o imóvel localizado na Av. Guaruba, Nº 585, Lote 316 – DISTRITO INDUSTRIAL I, flexibilizando os afastamentos, frontal e lateral, condicionando:

Assinar o termo de área *non aedificandi* por não atender ao afastamento frontal mínimo;

Que não haja aberturas no afastamento lateral com peitoril menor que 1,80m, com intuito de não haver prejuízo na privacidade dos vizinhos;

A atender a quantidade mínima de vagas necessárias para sua operação;

Que qualquer reforma ou ampliação, o requerente fique ciente de que deverá atender de forma integral o plano diretor da cidade de Manaus, não cabendo novas flexibilizações por parte deste conselho.

2. DECISÃO N.º 210/2024 – CMDU

PROCESSO: 2105/2024

INTERESSADO: FABRICIO MORAES COSTA

PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATORA: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA VISA MANAUAS

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO A REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**, para o imóvel localizado na Rua Visconde de Suassuna, nº 5, Condomínio Green Hills – Flores, flexibilizando o afastamento lateral, e condicionando que o remembramento do Lote 6 seja efetivado, devidamente comprovado pelo IMPLURB.

Por fim, 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.

3. DECISÃO N.º 211/2024 – CMDU

PROCESSO: 2699/2024

INTERESSADO: M LOBATO ENGENHARIA LTDA

PLEITO: CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO

RELATORA: CONSELHEIRA SUPLENTE REPRESENTANTE DO IMMU

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO**, para o imóvel localizado na Rua Massaranduba nº 238, Conjunto Residencial Kissya I – Dom Pedro, para as seguintes atividades de 681020100 – Compra e venda de imóveis próprios, 682180100 – Corretagem no aluguel de imóveis, 682180200 – Corretagem no aluguel de imóveis, 711110000 – Serviços de arquitetura, 711200001 – Serviços de engenharia sendo de Uso/Classificação Serviço Tipo 1, condicionado ao pagamento da Outorga Onerosa e confirmação pelo IMPLURB da anuência dos Moradores, apresentada.

4. DECISÃO N.º 212/2024 – CMDU

PROCESSO: 9631/2023

INTERESSADO: DANIEL FELIPE DOS SANTOS OLIVEIRA

PLEITO: HABITE-SE COM MODIFICAÇÃO E ACRÉSCIMO

RELATORA: CONSELHEIRA SUPLENTE REPRESENTANTE DO IMMU

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO o HABITE-SE COM MODIFICAÇÃO E ACRÉSCIMO**, para o imóvel localizado na Avenida Torquato Tapajós, nº 6437, Casa 68, Condomínio Forest Hill – Tarumã, flexibilizando os índices urbanísticos como segue:

À área permeável por apresentar mais de 50% da taxa exigida por Lei: Lei 37,84m² (15%); Projeto 22,92m² (9,08%). Art. 77 Lei nº 1838/2014;

Afastamentos laterais uma vez que o projeto não apresenta aberturas nas laterais e que os muros limítrofes não permitem a visualização do lote vizinho por apresentarem altura de 1,80m;

Afastamento de fundos.

Deverá apresentar a anuência do Condomínio em função dos projetos aprovados estarem em desacordo com o que foi executado na obra e a legislação. (Adendo da PGM)

Ausência da CASA CIVIL.

5. DECISÃO N.º 213/2024 – CMDU

PROCESSO: 3583/2024

INTERESSADO: CANABOCA COMERCIO E REPRESENTAÇÃO DE COSMÉTICOS E PRODUTOS DE PERFUMARIA LTDA - ME

PLEITO: CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

EMENTA: ALTERAÇÃO DE USO

RELATOR: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DO SINTRACOMEÇ

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA COM ALTERAÇÃO DE USO**, para o imóvel localizado na Av. Perimetral Thales Loureiro, S/N, Lote 92, Chácara da Lua, Condomínio Alphaville Manaus – Ponta Negra, em consonância ao Parecer Técnico da CTPCU, sendo a

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

mudança de uso para atividades classificadas como Comercial Tipo 04, mediante ao Pagamento da Outorga Onerosa. Ressalta ainda, que o Plano Diretor Urbano e Ambiental de Manaus, prevê nestes casos – LOTES QUE AINDA NÃO POSSUEM PROJETO EM APROVAÇÃO - a dispensa da apresentação de Estudo de Vizinhança – EIV, conforme dispõe §2º do Art. 93 da Lei nº 1.838 de 16/01/2014 – Plano Diretor Urbano e Ambiental de Manaus – PDUA.

6. DECISÃO N.º 214/2024 – CMDU

PROCESSO: 4471/2022

INTERESSADO: SERVIÇO NACIONAL DE APRENDIZAGEM COMERCIAL - SENAC

PLEITO: APROVAÇÃO E LICENÇA

EMENTA: APRESENTAÇÃO DO EIV NO HABITE-SE

RELATORA: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA CASA CIVIL

Decidir, por unanimidade, pelo **IMPROVIMENTO** do pleito, **INDEFERINDO** a **APRESENTAÇÃO DO EIV NO HABITE-SE**, para o imóvel localizado na Rua José Clemente, nº 380 – Centro, em consonância com a CTPCU, considerando que a Lei nº 1.838/2014, que dispõe sobre as normas de uso e ocupação do solo no município de Manaus, em seu art. 93 prevê que para obtenção de aprovações, licenças de construção, regularização, ampliação ou funcionamento de empreendimentos e funcionamento de atividades, poderá ser exigido o Estudo de Impacto e Vizinhança. Desta forma, entende-se não ser possível postergar a apresentação do EIV, por ocasião do pedido de expedição de Certidão de Habite-se, notadamente por ausência de previsão na Legislação, e primordialmente porque o estudo tem a finalidade de analisar, de forma prévia à instalação do empreendimento.

7. DECISÃO N.º 215/2024 – CMDU

PROCESSO: 2873/2024

INTERESSADO: JOEL APARECIDO PASSO

PLEITO: CERTIDÃO DE HABITE-SE

RELATOR: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA SINTRACOMEC

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **CERTIDÃO DE HABITE-SE**, para o imóvel localizado na Avenida Nathan Xavier de Albuquerque, s/nº, Qd. 257, Lote 197 – Condomínio Residencial Estoril – Novo Aleixo, flexibilizando o item descrito no Parecer nº 1336/2024 - DIAP (*Na área técnica no pavimento superior foi executada a varanda com o guarda corpo dos fundos dando visibilidade para o lote vizinho sem afastamento*). Porém, condicionando o interessado a vedar o guarda corpo dos fundos como já realizado na lateral, assim realmente não terá visibilidade para o lote vizinho, evitando assim, transtornos futuros.

8. DECISÃO N.º 216/2024 – CMDU

PROCESSO: 4390/2024

INTERESSADO: MARIA FILGUEIRA NEO SAMPAIO

PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATORA: CONSELHEIRA SUPLENTE REPRESENTANTE DO IMPLURB

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**, para o imóvel localizado na Rua Hanoi, nº 14 – Campos Elísios – Planalto, flexibilizando:

Ao Afastamento lateral, por não haver aberturas;

Ao afastamento frontal, deverá apresentar a assinatura do termo de área *non aedificandi*.

O requerente deverá fazer a remoção do tubo e bloco de cimento que obstruem o passeio público, impedindo o trânsito do pedestre na calçada.

9. DECISÃO N.º 217/2024 – CMDU

PROCESSO: 2796/2024

INTERESSADO: TOP MARMORE MANAUS LTDA.

PLEITO: CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO

RELATORA: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA AGEMAN

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO A CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO**, para o imóvel localizado na Rua Paul Adam, nº 1 – Parque Dez de Novembro, sendo favorável ao pedido de Reenquadramento das atividades com a Alteração de Uso do Solo, com a aplicação da Outorga Onerosa e apresentação da 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, acompanhando integralmente o Parecer n.º 00138/2024-CTPCU (fls.74 a 80).

Observando:

Quanto a anuência dos imóveis lindeiros, as assinaturas apresentadas devem ser validadas pelo IMPLURB;

Quanto a outorga onerosa, deverá ser revisto o cálculo de alteração de uso constante à fl.79, em razão do desconto concedido não ser de acordo com o porte da empresa - ME.

Ausência da CASA CIVIL.

10. DECISÃO N.º 218/2024 – CMDU

PROCESSO: 3579/2024

INTERESSADO: MAURO FERREIRA CUNHA

PLEITO: CERTIDÃO DE HABITABILIDADE COMERCIAL

CONSELHEIRA: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA PGM

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO A CERTIDÃO DE HABITABILIDADE COMERCIAL**, para o imóvel localizado na Avenida Brigadeiro Hilário Gurjão, n.º 8234 – Tancredo Neves, sendo favorável à expedição da Certidão, desde que:

Haja a assinatura do termo de área *non aedificandi* quanto à flexibilização do afastamento frontal;

Sejam as vagas de estacionamento devidamente individualizadas e demarcadas, segundo o que dispõe a legislação, devendo ser atestadas como regulares pelo IMPLURB;

Seja esclarecido, e atestado pelo IMPLURB, que o terreno indicado como área de estacionamento e carga e descarga é contíguo ao imóvel principal, bem como que há acesso direto ao mesmo;

Seja comprovado que o estacionamento está devidamente sinalizado como tal, devendo a situação ser atestada pelo IMPLURB.

No caso de intervenções futuras no imóvel, todos os parâmetros urbanísticos devem ser observados, sendo indevida qualquer nova flexibilização.

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Por fim, fica ciente a parte interessada que a análise do processo se deu tendo por base a atividade classificada como SERVIÇO TIPO 1 (ALUGUEL DE IMÓVEIS PRÓPRIOS), de forma que qualquer outra atividade a ser executada no imóvel deve atender irrestritamente aos parâmetros e requisitos legais previstos para tal.

Ausência da CASA CIVIL.

11. DECISÃO N.º 219/2024 – CMDU

PROCESSO: 11832/2023

INTERESSADO: DENIS HEULER PEREIRA

PLEITO: CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO

RELATOR: CONSELHEIRO SUPLENTE REPRESENTANTE DA FIEAM

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO COM ALTERAÇÃO DE USO**, para o imóvel localizado na Rua Edmundo de Almeida Nery, nº 932 – Conjunto Ajuricaba - Alvorada, acompanhando o posicionamento da CTPCU, sendo favorável para a mudança de uso para Atividade Comercial Tipo 3 – Comércio Varejista de bebidas, por ter atendido às exigências da Comissão.

A respeito da cobrança de outorga, conforme consta nos autos (fl.59) o parcelamento e pagamento da referida cobrança, observa-se que seja verificado pelo IMPLURB, a real efetivação do mesmo e ajuste e/ou cobrança de qualquer atualização, uma vez que há um cálculo constantes nas fls.84 e 85 dos autos.

Ausência da CASA CIVIL, SEMMAS, CREA/AM e a SEMEF.

Também foi transformado os seguintes processos em DILIGÊNCIA:

12. DILIGÊNCIA N.º 20/2024 – CMDU

PROCESSO: 2004.3400.0989

INTERESSADO: RAIMUNDA DA SILVA FERNANDES

RELATORA: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA PGM

Decidir por transformar o processo em **DILIGÊNCIA** ao **IMPLURB**, para que informe se há algum fato novo a ser analisado por este Conselho, tendo em vista que se trata de processo que tramita desde 2004 e no qual muitas análises já foram efetuadas. Observando a análise técnica feita pelo IMPLURB (Parecer nº 1415/2024, fl. 728), sem que, aparentemente, fatos novos tenham sido apresentados, além da irrisignação da parte interessada.

13. DILIGÊNCIA N.º 21/2024 – CMDU

PROCESSO: 8110/2023

INTERESSADO: HYBRIDA PRODUTOS HOSPITALARES LTDA

RELATORA: CONSELHEIRA SUPLENTE REPRESENTANTE DO IMPLURB

Decidir por transformar o processo em **DILIGÊNCIA** ao **IMPLURB/GIT**, considerando que as atividades solicitadas no processo, foram analisadas pela CTPCU, que reenquadrou as atividades Tipo 4, não permitidas, para atividades Tipo 2, as atividades passam a ser permitidas, e considerando que não há definição de uso para o lote, não há alteração de uso ou cobrança da outorga onerosa, podendo assim ser dado prosseguimento ao processo para a emissão da certidão solicitada..

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

O senhor Sandro Assunção (Procurador) participou da análise e discussão do processo nº 3583/2024 – em nome de Canaboca Comércio e Representação de Cosméticos e Produtos de Perfumaria Ltda.

Para registro, eu, Gabriella Pereira da Silva, Secretária Suplente 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.

Manaus, 20 de maio de 2024.

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

ISLANE RODRIGUES DE SOUZA
Conselheira Suplente Representante do IMPLURB

BENONY PEREIRA MAMEDE
Conselheiro Titular Representante do SINTRACOMECA/AM

ATA DA 1ª (PRIMEIRA) REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)

AFONSO LUIZ COSTA LINS JUNIOR
Conselheiro Titular Representante do CREA/AM

KATIA REGINA MACIEL CECIM
Conselheira Suplente Representante do IMMU

CAMILLA ANUNCIACÃO RAMALHOSA MULLER
Conselheira 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

MELISSA ALVES DE TOLEDO
Conselheira Titular Representante do CAU/AM

MARIANA VASQUEZ 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

GABRIELLA PEREIRA DA SILVA
Secretária Suplente do CMDU