

ATA DA 46ª (QUADRAGÉSIMA SEXTA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU), realizada no dia 13.11.2024 às 14h00, na 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, IMMU, CDL/MANAUS, AGEMAN, SEMEF, CAU/AM, ADEMI, CRC/AM, CASA CIVIL e VISA MANAUS/SEMSA** conforme lista de presença assinada digitalmente.

Os Conselheiros leram, aprovaram e assinaram a ata da **45ª (QUADRAGÉSIMA QUINTA) REUNIÃO ORDINÁRIA** sessão de 06.11.2024. 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 486/2024 – CMDU

PROCESSO: 7124/2024

INTERESSADO: JOAO DE ALMEIDA MAGALHAES

PLEITO: APROVAÇÃO E LICENÇA

RELATOR: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA CMM

VOTO VISTA: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA PGM

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a APROVAÇÃO E LICENÇA**, para o imóvel localizado na Rua André Lopez Albuquerque, Nº 09, Bairro: Adrianópolis, acompanhando integralmente a Comissão Técnica de Planejamento e Controle Urbano (CTPCU), favorável ao pedido de alteração do uso do solo, desde que seja paga a outorga onerosa e apresentada a anuência de mais de 50% dos moradores 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).

Em relação aos índices urbanísticos, flexibilizam-se os itens a seguir:

- a) afastamentos laterais e fundos, com a condicionante que nos afastamentos laterais, caso existam aberturas, sejam vedadas ou com o peitoril de no mínimo 1,80m;
- b) Área permeável;
- c) Deverá indicar no quadro de áreas, a área que será demolida;

A conselheira da PGM, acompanha o voto primordial, reiterando a necessidade da anuência dos moradores vizinhos indicar de maneira explícita as atividades que serão exercidas no local, devendo a anuência ser confirmada pelo IMPLURB.

Por fim, merece ser destacado que a parte interessada deve ficar ciente que, uma vez aprovado, o projeto deve ser rigorosamente observado, não se admitindo alterações posteriores, sobretudo alterações que delimitem e alterem o quantitativo de vagas necessários ao funcionamento do empreendimento, devendo o IMPLURB intervir imediatamente, caso haja qualquer alteração em relação ao novo projeto apresentado.

Voto primordial da CMM, acompanhado pela conselheira da PGM e demais conselheiros.

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Ausência do CAU/AM, FIEAM, CREA/AM, SEMEF, VISA MANAUS/SEMSA e SINTRACOMECA/AM.

2. DECISÃO N.º 487/2024 – CMDU

PROCESSO: 2450/2021

INTERESSADO: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A

PLEITO: APROVAÇÃO E LICENÇA

EMENTA:

RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA AGEMAN

VOTO VISTA: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DO SINDUSCON/AM

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **NECESSIDADE DE PAGAMENTO DA MEDIDA COMPENSATÓRIA**, de acordo com a solicitação do Instituto Municipal de Planejamento Urbano, conforme reanálise dos autos pela Comissão Técnica de Planejamento e Controle Urbano (CTPCU), por meio do Parecer n. 0270/2024 (fls. 1077 a 1080), que entende que um empreendimento com 384 unidades habitacionais distribuídas em 6 torres com 8 pavimentos cada, totalizando uma área construída de 21.448,46m² traz impactos que não podem ser mitigados totalmente, como sobrecarga no sistema viário do entorno, remoção de vegetação, retirada da fauna, entre outros; revendo o Parecer n.º 0323/2021 constante na fl. 842 do Processo 2450/2021 e sugerindo que o valor correspondente a medida compensatória seja depositada no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU), ante a constatação dos impactos no entorno que não podem ser revertidos pela implantação do empreendimento.

Considerar a Informação n. 057/2020/DIOP (fls.1073 a 1076), direcionada a CTPCU e CMDU, com esclarecimento acerca de Medidas Compensatórias sobre Projetos de cunho Social; A Lei n.º 2.402/2019, que estabelece que os empreendimentos de habitação de interesse social, só ficam isentos das medidas compensatórias se definido como Área de Especial Interesse Social – AEIS; Que o empreendimento enquadrado no Programa “Casa Verde e Amarela” está fora da Área de Especial Interesse Social (AEIS).

Destacar tal necessidade do pagamento da Medida Compensatória, tendo em vista que apesar do empreendimento ser caracterizado como habitação de interesse social, não está inserido em Área de Especial Interesse Social (AEIS), não podendo ser isento de tais medidas.

Decidir, ainda, pela anuência do valor da medida compensatória arbitrada pelo IMPLURB, e que o mesmo seja destinado ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU), conforme manifestação da Assessoria Técnica (ASTEC/IMPLURB) à fl.1081 e Despacho 087/2024-DPLA/IMPLURB à fl.1083.

Voto primordial da AGEMAN, vencedor, pela cobrança da medida compensatória, acompanhado pelos conselheiros da PGM, CASA CIVIL, CMM, SEMMAS, SEMINF, SEMEF, AGEMAN e CRC/AM;

Voto vista do SINDUSCON/AM, vencido, acompanhado pelos conselheiros do CAU/AM, FIEAM, IMMU, CREA/AM, CDL/MANAUS e SINTRACOMECA/AM;

Ausência da SEMSA e IMPLURB;

Abstenção da ADEMI, pois não ouviu na íntegra o relato do voto vista, por problemas com a conexão de internet.

Encaminhar ao IMPLURB para as providências cabíveis.

3. DECISÃO N.º 488/2024 – CMDU

PROCESSO: 8582/2024

INTERESSADO: ALBERTO ANTONIO TUMA NETO

PLEITO: CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO

RELATOR: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA CMM

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO**, para o imóvel localizado na Rua Bernardo Michiles, Nº 140. Loteamento Jardim Petrópolis, Bairro: Japiim, acompanhando integralmente o Parecer Nº 0322/2024 da Comissão Técnica de Planejamento e Controle Urbano (CTPCU), condicionado ao pagamento da outorga onerosa e a apresentação da anuência de mais de 50% dos moradores 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).

Ausência da VISA MANAUS/SEMSA.

4. DECISÃO N.º 489/2024 – CMDU

PROCESSO: 3969/2024

INTERESSADO: D.D. FREGAPANI ENSINO INFANTIL LTDA

PLEITO: CERTIDÃO DE HABITABILIDADE

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

RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DO IMPLURB

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **APROVANDO o ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV) e a EXPEDIÇÃO DA CERTIDÃO DE HABITABILIDADE com prazo de 120 dias**, para o imóvel localizado na Av. Torquato Tapajós, Nº 8611 Com. São Pedro – Tarumã, sendo esse tempo suficiente para que seja providenciada a documentação pendentes e, ainda, flexibilizando as sete vagas de estacionamento existente, os afastamentos frontais, laterais e fundos e taxa de permeabilidade da forma como se encontra a edificação consolidada e se integra as demais edificações existentes ao entorno, devendo apresentar:

- i. Assinatura do Termo de Compromisso de Área *Non Aedificandi*;
- ii. Apresentar o Termo de Execução do Projeto e Medidas Mitigadoras de Trânsito, emitidas pelo IMMU quanto as vagas e acesso a escola;
- iii. Dentro das vagas disponíveis que sejam sinalizadas as vagas de idosos e PNE conforme legislação.
- iv. AVCB atualizada dos bombeiros;
- v. Acompanhamento a CTPCU quanto as medidas mitigadoras por ter apresentando soluções para os impactos que ocorreram na operação do empreendimento e quanto a medida compensatória a não incidência de cobrança por se encontrar implantado e consolidado;
- vi. Que em caso de ampliação da escola, siga a legislação vigente não cabendo mais qualquer recurso a este colegiado.

Destacar o não cabimento da medida compensatória, conforme manifestação da Comissão Técnica de Planejamento e Controle Urbano (fls. 566-588).

Abstenção da VISA MANAUS/SEMSA, pois não ouviu o relato do voto.

5. DECISÃO N.º 490/2024 – CMDU

PROCESSO: 6333/2022

INTERESSADO: FLOR DE MARIA CASTELO BRANCO

PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DO SINTRACOMECA/AM

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**, para o imóvel localizado na Rua Wanderson Pontes e Rua Adilber Viana, Nº 46, Parque Dez de Novembro, flexibilizando o afastamento frontal e os afastamentos laterais nulos e área permeável, já que o imóvel possui duas vagas de garagem, desde que a interessada não utilize o passeio público como estacionamento de seus locatários e assine o termo de área *non aedificandi*.

Ressaltar que a referida edificação possui características similar às vizinhas ao longo da via.

Ausência da SEMEF, CAU/AM, FIEAM, CREA/AM, SEMINF e VISA MANAUS/SEMSA.

6. DECISÃO N.º 491/2024 – CMDU

PROCESSO: 8174/2024

INTERESSADO: FERNANDO AVINTE CORREA

PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DO CREA/AM

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**, para o imóvel localizado na Rua Central, Nº: 64 (esquina com a rua 31 de março) – Bairro: São Raimundo, flexibilizando os afastamentos frontais e laterais, devendo atender no mínimo 50% da área permeável prevista pela legislação.

Quanto ao afastamento frontal, o Termo de área *non aedificandi* deverá ser assinado (adendo da PGM).

Ausência da VISA MANAUS/SEMSA.

7. DECISÃO N.º 492/2024 – CMDU

PROCESSO: 7237/2024

INTERESSADO: IGREJA PRESBITERIANA DE MANAUS

PLEITO: APROVAÇÃO E LICENÇA

RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA CDL/MANAUS

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **APROVAÇÃO E LICENÇA**, para o imóvel localizado na Avenida Pedro Teixeira, Nº 2650 - Bairro: Flores, flexibilizando os seguintes itens:

- i. o afastamento lateral do edifício garagem;
- ii. o afastamento para lateral da igreja; e
- iii. as 30 vagas faltantes de estacionamento.

As flexibilizações mencionadas acima se justificam pela importância e pelos relevantes serviços prestados pela igreja à comunidade, além do fato de que a construção do edifício garagem contribuirá para oferecer maior conforto, sem dificultar o fluxo de trânsito no local.

Não serão flexibilizadas as vagas de estacionamentos de PCDs e idosos (adendo da SEMEF).

Abstenção do IMPLURB, CMM e CAU/AM pois não ouviram o relato do voto na íntegra.

Ausência da VISA MANAUS/SEMSA.

8. DECISÃO N.º 493/2024 – CMDU

PROCESSO: 8685/2024

INTERESSADO: C.L.N PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

PLEITO: APROVAÇÃO E LICENÇA

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

RELATOR: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA AGEMAN

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **APROVANDO o ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)**, para o imóvel localizado na Avenida Torquato Tapajós, N.º S/N, Lote de Terras N.º 66 - Km 16.5, Colônia Campos Sales - Santa Etelvina, coadunando com o entendimento da Comissão Técnica de Planejamento e Controle Urbano (CTPCU).

No tocante às medidas mitigadoras, opina-se por dispensar novas medidas, por entender que aquelas previstas no Estudo de Impacto de Vizinhaça são suficientes.

Há necessidade de compensar os impactos gerados pela instalação do empreendimento no local, devendo o valor da medida compensatória calculada pela ASTEC/IMPLURB ser direcionado ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU), de acordo com o Despacho 091/2024 da DPLA/IMPLURB (fl.524).

Ausência CAU/AM, SEMEF, FIEAM, VISA MANAUS/SEMSA, CREA/AM e SINTRACOME/AM.

9. DECISÃO N.º 494/2024 – CMDU

PROCESSO: 6589/2024

INTERESSADO: SORAYA CAMARA DE JESUS

PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE RESIDENCIAL

RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA AGEMAN

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE RESIDENCIAL**, sendo vedado o uso **COMERCIAL**, para o imóvel localizado na Rua Nicolau da Silva, N.º 45 - São Francisco, considerando que a construção existente no imóvel foi realizada na década de 90, flexibilizando os índices urbanísticos em desacordo com a legislação, relativo ao afastamento frontal, laterais e fundos; e área mínima permeável, condicionando-os à assinatura do termo de área *non aedificandi* e que não haja aberturas de quaisquer vãos de iluminação e ventilação voltados para os lotes vizinho do seu entorno, que possam comprometer a privacidade dos vizinhos.

Ressaltar que não haverá flexibilização neste CMDU relativo aos índices urbanísticos para alterações futuras no imóvel em via de regularização.

Ausência da VISA MANAUS/SEMSA.

10. DECISÃO N.º 495/2024 – CMDU

PROCESSO: 2408/2024

INTERESSADO: GTG TREINAMENTOS LTDA

PLEITO: CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO

RELATOR: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA SEMEF

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO PARCIAL** do pleito, **DEFERINDO** a **CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO**, para o imóvel localizado na Rua Mato Grosso, 111, Quadra 3, Lotes 7 e 17, Loteamento Parque das Laranjeiras - Etapa Especial, Flores, acompanhando integralmente o Parecer da Comissão Técnica de Planejamento e Controle Urbano (CTPCU), condicionado ao pagamento da Outorga Onerosa.

INDEFIRIR o pedido para o exercício da Atividade de Serviços Tipo 4.

Ausência da SEMMAS.

11. DECISÃO N.º 496/2024 – CMDU

PROCESSO: 8799/2024

INTERESSADO: ROOSEWELT JACINTO DOS SANTOS

PLEITO: CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO

RELATOR: CONSELHEIRA SUPLENTE REPRESENTANTE DA ADEMI

Decidir, por maioria, pelo **IMPROVIMENTO** do pleito, **INDEFERINDO** a **CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO**, para o imóvel localizado na Rua Verônica Cristina, 06, Residencial Agricentro, Bairro: Adrianópolis, em consonância com a Comissão Técnica de Planejamento e Controle Urbano (CTPCU), sendo desfavorável ao reenquadramento, considerando que a empresa não atende os requisitos necessários, possuindo diversas atividades não passíveis de reenquadramento e também desfavorável à alteração de uso por não apresentar de forma satisfatória as vagas de estacionamento, anuência dos moradores e autorização do proprietário para a alteração de uso.

Abstenção da SEMINF pois não ouviu o relato do voto;

Ausência da VISA MANAUS/SEMSA e FIEAM.

12. DECISÃO N.º 497/2024 – CMDU

PROCESSO: 8869/2024

INTERESSADO: TEREZINHA RODRIGUES DE OLIVEIRA

PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA CASA CIVIL

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**, para o imóvel localizado na Rua Aticum, Nº 9, Conjunto Cidade Nova - 1ª Etapa - Cidade Nova, flexibilizando:

i) o afastamento frontal, mediante assinatura do termo de área *non aedificandi*; e

ii) afastamento lateral e de fundo, por não prejudicar a privacidade da vizinhança.

Condicionar a expedição da Certidão, à vistoria *in loco* pelo IMPLURB, para aferir a existência da área permeável no percentual mínimo de 50% do exigido pela legislação urbanística.

Após o atendimento da condicionante os autos não precisam retornar a este CMDU para validação.

Ressaltar que não haverá mais flexibilizações para alterações futuras no imóvel em via de regularização.

Ausência da FIEAM, SEMINF e SEMSA.

13. DECISÃO N.º 498/2024 – CMDU

PROCESSO: 2931/2023

INTERESSADO: REDE DE RÁDIO E TELEVISÃO TIRADENTES LTDA

PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA VISA MANAUS/SEMSA

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**, para o imóvel localizado na Rua Constelação de Peixe, Nº 49 - Bairro: Aleixo, flexibilizando a área permeável, no que diz respeito ao complemento dos 15% exigidos por lei e os afastamentos frontais e laterais, com as seguintes condicionantes:

a. Assinatura do Termo de Área *Non Aedificandi*; e

b. E que não haja aberturas para os lotes vizinhos e se houver que sejam elevados a uma altura de 1,80m.

Destacar que o Requerente deverá ter ciência de que qualquer alteração que venha a ser feita, deverá obrigatoriamente atender a Legislação vigente e que nenhuma outra flexibilização será permitida para o referido imóvel.

Também foi convertido o seguinte processo em Diligência:

14. DILIGÊNCIA Nº 55/2024

PROCESSO: 10118/2024

INTERESSADO: TOTAL MED COMÉRCIO DE PRODUTOS HOSPITALAR LTDA

RELATORA: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA PGM

Decidir por transformar os autos em **DILIGÊNCIA** ao **IMPLURB**, para que adote as providências necessárias quanto à regularidade documental referente ao pedido de expedição de certidão de habitabilidade comercial, em observância à exigência legal, considerando que não foi possível encontrar documento que comprove a posse mansa e pacífica do imóvel e que, portanto, justifique e autorize a expedição da certidão de habitabilidade.

Participaram da reunião:

O Sr. João Vianet, procurador do processo n. 7237/2024; e

O Sr. Fábio Maquiné, procurador do processo n. 6589/2024.

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.

Manaus, 13 de novembro de 2024.

CLAUDEMIR JOSÉ ANDRADE

Presidente do CMDU

ERALDO BANDEIRA MACHADO

Assessor do CMDU

ATA DA 46ª (QUADRAGÉSIMA SEXTA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (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

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

KATIA REGINA MACIEL CECIM
Conselheira Suplente Representante do IMMU

CAMILA ANUNCIÇÃO RAMALHOSA MULLER
Conselheira Suplente Representante da CDL/MANAUS

SISSY VASCONCELOS CORRÊA LIMA DOS SANTOS
Conselheira Titular Representante da AGEMAN

ATA DA 46ª (QUADRAGÉSIMA SEXTA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)

EDSON NOGUEIRA FERNANDES JÚNIOR
Conselheiro Titular Representante da SEMEF

JEAN FARIA DOS SANTOS
Conselheiro Suplente 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

ARTEMIZA SOUZA E SOUZA RAPHAEL
Secretária do CMDU