

*Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano*

**ATA DA 50ª (QUINQUAGÉSIMA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)**, realizada no dia 11.12.2024 às 14h00, na sala de reunião virtual, através do App Zoom, sendo Presidida pela Conselheira da Casa Civil Roberta Pinto dos Santos, 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 **49ª (QUADRAGÉSIMA NONA) REUNIÃO ORDINÁRIA** sessão de 04.12.2024. 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 524/2024 – CMDU**

**PROCESSO: 5755/2024**

**INTERESSADO: SUPER TERMINAIS COMERCIO E INDUSTRIA LTDA.**

**PLEITO: CERTIDÃO DE VIABILIDADE DE PROJETO**

**RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA AGEMAN**

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **APROVANDO o ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV**, para obtenção de Certidão de viabilidade de projeto (ampliação), para o imóvel localizado na Rua Ponta Grossa, nº 256, bairro Colônia Oliveira Machado, **CONDICIONADO:**

- a) ao atendimento dos itens “2.b” e “2.c” do Parecer nº 3221/2024 – DIAP, fls. 263-264.
- b) apresentação de Parecer da Análise Prévia de Tráfego devidamente aprovado pelo Órgão de Trânsito competente (IMMU), contemplando a ampliação proposta até a emissão da Certidão de Habitabilidade.
- c) à execução das medidas mitigadoras determinadas no EIV.
- d) ao recolhimento da Medida Compensatória ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU) nos termos do **DESPACHO 097/2024 - DPLA/IMPLURB**, fls. 323.

**2. DECISÃO N.º 525/2024 – CMDU**

**PROCESSO: 11758/2023**

**INTERESSADO: POSTO PARADA CERTA SÃO JORGE COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS LTDA**

**PLEITO: APROVAÇÃO DE PROJETO E LICENÇA DE OBRA COMERCIAL**

**RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA AGEMAN**

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **APROVANDO o ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV**, coadunando com o entendimento da CTPCU por meio do Parecer nº 0357/2024 (fls. 531 a 576), para obtenção de Aprovação de Projeto e Licença de Obra Comercial, para o imóvel localizado na Avenida São Jorge, nº 6080, bairro São Jorge, **CONDICIONADO:**





## *Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano*

- a) apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do projeto do sistema de drenagem aprovado pela SEMINF e cartas de viabilidade das concessionárias de água e energia até a emissão do habite-se para o imóvel.
  - b) à execução das medidas mitigadoras determinadas no EIV.
  - d) ao recolhimento da Medida Compensatória ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU) calculada pela ASTEC, fls. 578, considerando o §4º, Artigo 5º, do Decreto nº 3207/15.
- Ausência: CAU

### **3. DECISÃO N.º 526/2024 – CMDU**

**PROCESSO: 11495/2023**

**INTERESSADO: FRANCISCO SILVA DE SOUZA**

**PLEITO: APROVAÇÃO DE PROJETO E LICENÇA DE OBRA COMERCIAL**

**RELATOR: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DO SINDUSCON**

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a Decidir, por maioria, pelo **IMPROVIMENTO** do pleito, indeferindo a Aprovação de Projeto e Licença de Obra Comercial, para o imóvel localizado na Rua Janauacá, nº 54, Etapa II A e B, São José Operário, por não atender a documentação exigida e aos parâmetros exigidos por lei, obra não iniciada.

O responsável técnico deve ser alertado quanto à necessidade de observar as informações constantes do projeto, devendo ser condizentes com as atividades que pretendem ser executadas (Adendo PGM).

Ausências: CAU e CMM.

### **4. DECISÃO N.º 527/2024 – CMDU**

**PROCESSO: 10860/2024**

**INTERESSADO: BIOMAGISTRAL FARMACEUTICA LTDA**

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

**RELATOR: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DO SINDUSCON**

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO SOLO**, para o imóvel localizado na Avenida Rio Madeira, nº 18, Quadra 58, bairro Nossa Senhora das Graças, por considerar o impacto ao fluxo do passeio público, **CONDICIONADO**:

- a) retirada da marcação das divisas das vagas até o final do estacionamento deixando o espaço para o tráfego de pedestres na medida de 1,5m de recuo do meio fio.
- b) pagamento da outorga onerosa para alteração de uso do solo conforme cálculo apresentado pela CTPCU.

Apresentação da anuência de mais de cinquenta por cento dos moradores dos dois lados da via, numa extensão de 100m (cem metros) para cada lado do lote, a partir dos limites deste, nos termos da legislação vigente (Adendo da PGM).

Ausências: CAU, CMM.

### **5. DECISÃO N.º 528/2024 – CMDU**

**PROCESSO: 9897/2024**

**INTERESSADO: UIRILANDIA PEREIRA DE SOUZA**

**PLEITO: CERTIDÃO DE HABITE-SE DE OBRA COMERCIAL**





### *Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano*

#### **RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DO CAU**

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **CERTIDÃO DE HABITE-SE DE OBRA COMERCIAL**, para o imóvel localizado na Avenida Constantino Nery, nº 2236, bairro Chapada, flexibilizando o percentual de área permeável uma vez que a edificação se encontra executada e o imóvel atende 43,74% da permeabilidade exigida em lei.

Ausência: CMM.

Abstenção: IMPLURB (problemas com áudio).

#### **6. DECISÃO N.º 529/2024 – CMDU**

**PROCESSO: 5728/2023**

**INTERESSADO: W R DINIZ & CIA LTDA**

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

**RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA PGM**

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO SOLO**, com exceção da atividade classificada como ATACADISTA, para o imóvel localizado na Rua 35, s/nº, Conjunto Jardim Tarumanzinho, bairro Tarumã-açu, por entender que, apesar de o lote estar inserido em loteamento aprovado, o mesmo não foi adequadamente implantado, logo, não há como solicitar outorga onerosa, pois não é possível classificar o uso definido para o lote com base no projeto aprovado, **CONDICIONADO**:

- a) seja atestado, pelo IMPLURB, que as vagas de estacionamento e a área de carga e descarga estejam devidamente identificadas e demarcadas
- b) não haja qualquer tipo de obstrução ao passeio público; e
- c) não seja a via pública utilizada para dar qualquer suporte à atividade da empresa, especialmente para a realização de carga e descarga e de estacionamento.
- d) conste na Certidão que caso seja constatada atividade diversa, ou seja constatada a execução das atividades diferentemente do que foi exposto pelo interessado nos presentes autos, ou, ainda, caso seja descumprida qualquer das condicionantes acima mencionadas, a certidão e o respectivo alvará de funcionamento serão **IMEDIATAMENTE** cancelados.

Ausência: CMM.

#### **7. DECISÃO N.º 530/2024 – CMDU**

**PROCESSO: 6305/2024**

**INTERESSADO: MURIAE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA PLEITO: APROVAÇÃO DE PROJETO SEM LICENÇA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR ARQUITETURA SOCIAL**

**RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA PGM**

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **APROVAÇÃO DE PROJETO SEM LICENÇA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR ARQUITETURA SOCIAL**, para o imóvel localizado na Rua Ivailândia, nº 485 – Bairro Coroadó, em consonância com a análise técnica realizada pela Comissão Técnica de Planejamento e Controle Urbano (CTCPU), relativo ao EIV apresentado às fls. 376/610, devendo ser observadas as pendências de ordem documental e urbanísticas destacadas no Parecer DIAP n.º 3331/2024.



---

*Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano*

Apresentação da ART/RRT do projeto de drenagem e licença ambiental. E, na ocasião da emissão do habite-se, deverá ser apresentado o projeto de drenagem aprovado pela SEMINF e as cartas de viabilidade das concessionárias de água e energia (Adendo IMPLURB).

**8. DECISÃO N.º 531/2024 – CMDU**

**PROCESSO: 12182/2023**

**INTERESSADO: KOFOPOULOS PARTICIPAÇÕES S/A**

**PLEITO: CERTIDÃO DE HABITE-SE DE OBRA COMERCIAL**

**RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA PGM**

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **CERTIDÃO DE HABITE-SE DE OBRA COMERCIAL**, para o imóvel localizado na Avenida Coronel Teixeira, nº 60, bairro Ponta Negra, flexibilizando o afastamento frontal, os afastamentos laterais, e ainda, 50% (cinquenta por cento) da área permeável exigida na legislação aplicável ao caso, **CONDICIONADO**:

- a) assinatura do termo de *area non aedificandi*, ficando ciente a parte interessada quanto à inexistência de direito à indenização pelas benfeitorias no caso de eventual alargamento da via (afastamento frontal).
  - b) inexistam aberturas aos lotes vizinhos (afastamentos laterais).
  - c) demonstração da existência de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do quantitativo exigido em lei de área permeável.
  - d) pagamento de compensação urbanística delimitada à fl. 141, a ser recolhido ao FMDU.
- Ausência: FIEAM, SEMSA.

**9. DECISÃO N.º 532/2024 – CMDU**

**PROCESSO: 10634/2024**

**INTERESSADO: PH INCORPORACAO LTDA**

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

**RELATOR: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA CMM**

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO SOLO**, para o imóvel localizado na Rua Pe. Monteiro de Noronha, 50, Bairro Flores, acompanhando integralmente a CTPCU, Parecer nº 0367/2024, **CONDICIONADO**:

- a) pagamento da outorga onerosa para alteração de uso do solo conforme cálculo apresentado pela CTPCU.

Abstenção: SEMEF

**10. DECISÃO N.º 533/2024 – CMDU**

**PROCESSO: 8910/2024**

**INTERESSADO: GEDEÃO TIMÓTEO AMORIM**

**PLEITO: CERTIDÃO DE HABITE-SE DE OBRA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR**

**RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DO CRC**

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **CERTIDÃO DE HABITE-SE DE OBRA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR**, para o imóvel localizado na





### Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Rua Santa Helena, Antiga Rua D, nº 181 e 430 A, bairro Betânia, flexibilizando os itens urbanísticos, afastamento frontal, laterais e fundos, área permeável e também vagas de estacionamento, por entender que o requerente busca a regularização do imóvel residencial e que a emissão da certidão do habite-se não acarretará nenhum prejuízo aos vizinhos ou discrepâncias ao Plano Diretor Urbano e Ambiental do Município, **CONDICIONADO**:

- a) assinatura do termo de *area non aedificandi* (afastamento frontal).
- b) inexistam aberturas aos lotes vizinhos (afastamentos laterais e fundos).
- c) não haja mais flexibilização para os itens urbanísticos em análises futuras.

Apresentação dos documentos pendentes mencionados no Parecer nº 3730/2024 da DIAP (Adendo PGM).

Ausência: CMM.

#### 11. DECISÃO N.º 534/2024 – CMDU

**PROCESSO: 8583/2024**

**INTERESSADO: ANAMARCIA LINO LATERZA DE ARAUJO**

**PLEITO: CERTIDÃO DE HABITE-SE DE OBRA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR**

**RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA SEMSA**

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **CERTIDÃO DE HABITE-SE DE OBRA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR**, para o imóvel localizado na Rua Aurora nº 225 – Casa 20 – Condomínio Residencial Vincitore - Bairro Flores, flexibilizando os afastamentos laterais e fundos, área permeável, considerando que a obra se encontra consolidada, **CONDICIONADO**:

- a) vedação ou elevação a uma altura mínima de 1,80m, a abertura da varanda, do piso superior, de forma a preservar a privacidade dos lotes vizinhos.
- b) não haja mais flexibilização para de itens urbanísticos para o referido imóvel, devendo o requerente tomar ciência que qualquer alteração futura deverá obrigatoriamente estar de acordo com a legislação vigente.

Atender, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da área permeável exigida na legislação.

Ausência: CMM.

#### 12. DECISÃO N.º 535/2024 – CMDU

**PROCESSO: 5521/2021**

**INTERESSADO: MURILO SOARES FALEIROS**

**PLEITO: CERTIDÃO DE HABITE-SE DE OBRA COMERCIAL**

**RELATOR: CONSELHEIRA SUPLENTE REPRESENTANTE DA CDL**

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **CERTIDÃO DE HABITE-SE DE OBRA COMERCIAL**, para o imóvel localizado Avenida Rio Jutai, Quadra 48, nº 14, Bairro Nossa Senhora das Graças, flexibilizando a área faltante de 15,70m<sup>2</sup> da área permeável, uma vez que a obra está concluída. Ressaltando que quaisquer alterações futuras no imóvel não serão passíveis de novas flexibilizações.

Abstenção: SEMEF

Ausência: CMM e FIEAM.





---

*Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano*

**13. DECISÃO N.º 536/2024 – CMDU**

**PROCESSO: 9415/2024**

**INTERESSADO: JAPURA PNEUS LTDA**

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

**RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA SEMMAS**

Decidir, por maioria, pelo **IMPROVIMENTO** do pleito, indeferindo Certidão de Informação Técnica Para Uso do Solo, para o imóvel localizado Rua Itapeva, nº 3351, Lotes 6,7,8,9,10 e 2,4,6,8,10, Comunidade Vista Alegre, bairro Santa Etelvina, acompanhando a análise da CTPCU por se tratar de área de preservação permanente, ou seja, área non aedificandi, não havendo no **Município de Manaus** legislação municipal regulamentando faixas de APP distintas do Código Florestal, portanto, por ser a APP uma definição legal segue-se o Código Florestal até regramento municipal a respeito.

Ausências: CMM, FIEAM, SEMSA, CDL.

Participaram da reunião:

A Sra. Joyce, interessada do processo nº 5755/2024, Sra. Bárbara, interessada do processo nº 6305/2024 e Sra. Neuzita, interessada do processo nº 12182/2023.

Para registro, eu, Camila Verçosa Saraiva Pinto, Secretária Suplente do CMDU, lavrei a presente ata que depois de lida e achada conforme, vai assinada por mim, pelo Presidente do Colegiado (em exercício) e pelos Senhores Conselheiros que dela tomaram parte.

Manaus, 11 de dezembro de 2024.

**ROBERTA PINTO DOS SANTOS**

**Presidente do CMDU**

**(Em exercício)**






---

*Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano*

**ATA DA 50ª (QUINQUAGÉSIMA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (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

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





---

*Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano*

**ATA DA 50ª (QUINQUAGÉSIMA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)**

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

CAMILA VERÇOSA SARAIVA PINTO  
Secretária do CMDU  
(Suplente)





## REGISTROS DE ASSINATURAS

## ELETRÔNICAS

O arquivo atacmdu50ordinria(11.12.2024)assinada.pdf.p7s do documento **2024.00796.00800.9.016079** foi assinado pelos signatários

DADOS DO SIGNATÁRIO	DADOS DA ASSINATURA
CAMILA VERÇOSA SARAIVA PINTO 000.449.332-07	17/12/2024 09:52:43 (LOGIN E SENHA)
EDSON NOGUEIRA FERNANDES JUNIOR 242.572.572-53	17/12/2024 09:57:32 (LOGIN E SENHA)
AFONSO LUIZ COSTA LINS JUNIOR 321.561.382-49	17/12/2024 10:08:09 (LOGIN E SENHA)
SISSY VASCONCELOS CORRÊA LIMA DOS SANTOS 662.970.012-00	17/12/2024 10:12:04 (LOGIN E SENHA)
CARMEM ROSA SOEIRO ABREU DOS SANTOS 724.634.492-68	17/12/2024 10:17:02 (CERTIFICADO DIGITAL)
MARIA DO CARMO LEAO COELHO 343.006.192-04	17/12/2024 10:33:27 (LOGIN E SENHA)
MELISSA ALVES DE TOLEDO 444.595.562-00	17/12/2024 11:22:31 (LOGIN E SENHA)
MARA RUBIA BENEVIDES SAID 406.030.912-53	17/12/2024 12:11:47 (LOGIN E SENHA)
KATIA REGINA MACIEL CECIM 604.414.612-04	17/12/2024 12:41:52 (LOGIN E SENHA)
BENONY PEREIRA MAMEDE 023.554.342-04	17/12/2024 13:57:56 (LOGIN E SENHA)
CAMILA ANUNCIÇÃO RAMALHOSA MULLER 026.951.412-03	17/12/2024 16:15:58 (LOGIN E SENHA)
FRANK DO CARMO SOUZA 627.401.807-72	17/12/2024 16:49:16 (LOGIN E SENHA)
CLÁUDIO JOSÉ DE CASTRO 508.002.216-72	17/12/2024 19:00:43 (LOGIN E SENHA)
GUILHERME AFONSO DE MELO OLIVEIRA 790.337.682-91	18/12/2024 06:49:19 (LOGIN E SENHA)
MARIANA VASQUES MAXIMO 225.800.988-01	18/12/2024 10:32:37 (LOGIN E SENHA)
DIANNE ELIZABETH MORALES NORIEGA 002.716.872-74	18/12/2024 10:37:43 (LOGIN E SENHA)
ERALDO BANDEIRA MACHADO 229.415.842-34	18/12/2024 10:38:49 (LOGIN E SENHA)



JEANE DA ROCHA MOTA 492.995.302-20	18/12/2024 21:50:40 (LOGIN E SENHA)
JOSENY GUSMAO DA SILVA 635.976.912-34	20/12/2024 00:48:48 (LOGIN E SENHA)