

ATA DA 3ª (TERCEIRA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU), realizada no dia 05.02.2025 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, 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. 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 020/2025 – CMDU

PROCESSO: 5947/2023

INTERESSADO: VISTA SERRANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

PLEITO: APROVAÇÃO S/LICENÇA

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

RELATOR: CONSELHEIRO SUPLENTE REPRESENTANTE DA FIEAM

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **APROVANDO** o **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**, para o imóvel localizado na Avenida Tude Moutinho, nº 1053 – Colônia Terra Nova, acompanhando a Comissão Técnica de Planejamento e Controle Urbano (CTPCU), condicionado o interessado apresentar a Licença Ambiental e a ART do Projeto de Drenagem até a emissão do licenciamento.

Que seja inserido nos autos pelo o IMPLURB, uma cópia do Decreto nº 4502/2019 para dirimir qualquer dúvida a respeito de estar ou não em área de interesse social. E que o Termo de Execução do Projeto de Drenagem poderá ser apresentado até a ocasião do Habite-se. (Adendo da PGM) Ausência da SEMINF.

2. DECISÃO N.º 021/2025 – CMDU

PROCESSO: 5896/2023

INTERESSADO: E MARINHO DA SILVA ME

PLEITO: CERTIDÃO DE HABITABILIDADE

RELATOR: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA CMM

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **CERTIDÃO DE HABITABILIDADE**, para o imóvel localizado na Travessa Cullinam, nº 207 – Taramã Açú, flexibilizando-se a área permeável, os afastamentos e vagas de estacionamento, exigidas pela legislação, onde fundamento tal decisão, como já foi dito, no princípio da isonomia, que tem como premissa garantir que a lei será aplicada de forma igualitária entre as pessoas, levando em consideração suas desigualdades para a aplicação dessas normas. Condicionado aos seguintes itens: Para os afastamentos laterais e fundos que estão nulos voltados diretamente para os lotes vizinhos, que as aberturas sejam devidamente vedadas. (Adendo do SINTRACOMECA);

Apresente a assinatura do termo de área *non aedificandi* em função do não atendimento do afastamento frontal. (Adendo da PGM);

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

E quanto a área apresentada nos autos para a disponibilidade de vagas de estacionamento, que seja dado o devido acabamento com a pavimentação, demarcação e sinalização conforme exigido na legislação, permitindo assim a boa circulação dos veículos e posteriormente comprovada pelo IMPLURB. (Adendo da PGM);

E que seja apresentado um laudo técnico devidamente elaborado por um profissional registrado no conselho do CREA/AM, com devido registro de responsabilidade técnica desse serviço, constando principalmente a questão da estabilidade estrutural da platibanda instalada na fachada do imóvel, para garantir a devida segurança a terceiros (Adendo da FIEAM)

Não exigência a flexibilização da Baía de Embarque/desembarque pela impossibilidade de implantação da mesma. (Adendo da FIEAM);

Ausência da SEMINF.

3. DECISÃO N.º 022/2025 – CMDU

PROCESSO: 13190/2021

INTERESSADO: KOKA II COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS E LUBRIFICANTES LTDA

PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA SEMEF

VOTO CONTRÁRIO: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DO SINDUSCON

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**, para o imóvel localizado na Rua Maria Andrade, nº 1.240 – Crespo, por se tratar de um empreendimento consolidado há mais de 50 anos, por possuir alvará de funcionamento, por constar no registro de imóveis a averbação da construção, por buscar a sua regularização, flexibilizando - se a área permeável.

Apresente a assinatura do termo de área *non aedificandi* em função do não atendimento do afastamento frontal da cobertura das bombas e da loja de conveniência. Ressaltando – se que não caberá nenhum tipo de indenização em caso de intervenções futuras na área que está ocupando o espaço. (Adendo da PGM)

Voto primordial da SEMEF, pelo indeferimento, vencido, sem acompanhamento de conselheiros; Voto contrário do SINDUSCON, pelo deferimento, vencedor, acompanhado pelos conselheiros da PGM, CAU/AM, SINTRACOMEC, IMMU, CDL/MANAUAS, CREA/AM, CASA CIVIL, ADEMI, IMPLURB, CMM, AGEMAN, CRC/AM, FIEAM e a SEMMAS;

Ausência da SEMINF e VISA MANAUAS.

4. DECISÃO N.º 023/2025 – CMDU

PROCESSO: 10296/2024

INTERESSADO: SUMAUMA COMERCIO DE DERIVADOS DE PETROLEO LTDA

PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE OBRA COMERCIAL

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

RELATOR: CONSELHEIRA SUPLENTE REPRESENTANTE DO IMPLURB

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **APROVANDO o ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**, para o empreendimento localizado na Avenida Autaz Mirim Nº 8556 – Jorge Teixeira, em consonância com a Comissão Técnica de Planejamento e Controle Urbano – CTPCU, com as seguintes condicionantes:

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Apresentação do Termo de Execução de Tráfego, visto que se trata de regularização e habite-se e o posto de combustíveis está totalmente construído;

Carta de viabilidade, comprovante da concessionária de água ou outorga do poço existente;

Ao recolhimento da Medida Compensatória ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU) calculada pela ASTEC (fl. 272), conforme o Decreto nº 3207 de 04 de novembro de 2015 no artigo 5º§ 4º, que diz: “quando o valor das medidas for inferior a 300 (trezentas) unidades fiscais do município – UFM’S o CMDU poderá autorizar, desde logo, o recolhimento do valor ao FMDU”.

Ausência da SEMINF e da PGM.

5. DECISÃO N.º 024/2025 – CMDU

PROCESSO: 2599/2024

INTERESSADO: LUIZ CARLOS AMORIM DIAS

PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA ADEMI

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**, para o imóvel localizado na Rua São Francisco, nº 317 – Santo Antônio, flexibiliza-se com as seguintes condicionantes:

Ao afastamento frontal, deverá assinar o termo de área *non aedificandi*;

Aos afastamentos laterais, devem ser totalmente vedados por estarem na divisa do lote;

A área permeável, deverá atender 50 % da área exigida em lei, onde o requerente deveria apresentar 18 m², dada a flexibilização poderá apresentar no mínimo 9 m².

Ressaltar que toda e qualquer reforma ou ampliação deva ser atendido de forma integral o Plano Diretor da cidade de Manaus, não cabendo novas flexibilizações por parte deste conselho.

Ausência da SEMINF e da PGM.

6. DECISÃO N.º 025/2025 – CMDU

PROCESSO: 10467/2024

INTERESSADO: LEANDRO GOMES DA SILVA

PLEITO: APROVAÇÃO E LICENÇA

RELATOR: CONSELHEIRA SUPLENTE REPRESENTANTE DA CDL/MANAUS

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a APROVAÇÃO E LICENÇA**, para o imóvel localizado na Rua Negreiros Ferreira, nº 400 – São Francisco, flexibiliza-se a 1 vaga de estacionamento.

Caso haja qualquer outra intervenção no imóvel, o requerente deverá seguir as normas urbanísticas vigentes.

Em relação a existência de aberturas nos afastamentos laterais, onde ofereçam a visibilidade para os lotes vizinhos, que tenha 1,80m de peitoril, e/ou elemento vazado ou similar que mantenha a privacidade vizinha. (Adendo do CAU/AM)

Ausência da SEMINF e da PGM.

7. DECISÃO N.º 026/2025 – CMDU

PROCESSO: 11639/2024

INTERESSADO: PROFORTE – X INDUSTRIA E COMERCIO DE ELETRO ELETRÔNICOS LTDA

PLEITO: CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO

RELATOR: CONSELHEIRO TITULAR 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 Avenida Tefé, nº 2909 – Japiim, com reenquadramento das atividades comerciais, industriais e de serviço tipo 4 para atividades tipo 3 mediante o pagamento da outorga onerosa, uma vez que as atividades industriais tipo 3 ainda não são permitidas para o local.

Ausência da SEMINF e da PGM.

Abstenção da SEMEF, por não ter ouvido o voto na íntegra.

8. DECISÃO N.º 027/2025 – CMDU

PROCESSO: 7952/2024

INTERESSADO: RAQUEL ARAÚJO CAROBEIRA

PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA VISA MANAUS

Decidir, por maioria, pelo **IMPROVIMENTO** do pleito, **INDEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**, para o imóvel localizado na Rua Lauro Bitencourt, nº 272 – Santo Antônio, considerando o avanço do espaço aéreo da marquise frontal do imóvel e a elevação da calçada no passeio público, causando insegurança e desconforto aos transeuntes.

Ressalta – se ainda, a importância de uma análise mais técnica quanto a estrutura física do referido imóvel, pois considerando as fotografias anexadas nos autos do processo, observamos que se faz necessário a realização de adequações de engenharia, juntamente com a apresentação de um laudo, assinado pelo responsável técnico.

Ausência da PGM e da SEMINF.

9. DECISÃO N.º 028/2025 – CMDU

PROCESSO: 11470/2024

INTERESSADO: ALAN SILVA TRINDADE

PLEITO: CERTIDÃO DE HABITE-SE

RELATOR: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA AGEMAN

Decidir, por maioria, pelo **IMPROVIMENTO** do pleito, **INDEFERINDO** a **CERTIDÃO DE HABITE-SE**, para o imóvel localizado na Avenida José Augusto Loureiro, Condomínio Alphaville, rua 06, Qd. J4, lote 12 – Ponta Negra, considerando se tratar de obra recém construída, com área de terreno de 378,03m² e área permeável mínima a ser atendida de 56,70m², que teve seu projeto aprovado e licenciado para construção dentro dos parâmetros legais, porém, em sua etapa final de apresentação para expedição do Habite-se, não conseguiu demonstrar por meio das soluções de acabamento implementadas e ainda por apresentação imprecisa das áreas demonstradas como permeáveis, conforme os projetos revisados apresentados, não há como se flexibilizar a taxa de permeabilidade para área de apenas 15m² (menos de 30 % do mínimo exigido), sendo constatado no lote, que há área suficiente para tal atendimento.

Ausência da PGM e da SEMINF.

Também foi transformado os seguintes processos em Diligência:

10. DILIGÊNCIA Nº: 002/2025

PROCESSO: 10015/2024

INTERESSADO: R E E ACADEMIA LTDA

RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DO CRC/AM

Após o relato da Conselheira da CRC/AM e discussão deste Colegiado, decidir, por converter os autos em **DILIGÊNCIA** ao **IMPLURB**, para que proceda a seguinte análise dos itens abaixo relacionados junto aos órgãos competentes:

Ao **IMMU**, quanto à questão da visibilidade da intercessão desse engenho publicitário em relação às sinalizações verticais e/ ou os semáforos disponíveis no local;

À **AMAZONAS ENERGIA**, quanto a questão da segurança, e proximidade desse engenho publicitário em relação a linha de alta tensão que passa em cima do mesmo;

Ao **IMPLURB**, quanto a altura do engenho em relação a altura do solo para o início do referido engenho para que evite que as pessoas possam ter um obstáculo no tráfego, assim tendo uma boa circulação no passeio público.

11. DILIGÊNCIA Nº: 003/2025

PROCESSO: 3924/2023

INTERESSADO: ERIKA ALVES RIBEIRO

RELATOR: CONSELHEIRA SUPLENTE REPRESENTANTE DA CDL/MANAUS

Decidir, por transformar os autos em **DILIGÊNCIA** ao **REQUERENTE**, a fim de que seja solicitado que o mesmo apresente uma carta formalizando um pedido de flexibilização dos índices urbanísticos pendentes, uma vez que este Conselho só pode analisar e deliberar sobre flexibilizações quando solicitado formalmente.

12. DILIGÊNCIA Nº: 004/2025

PROCESSO: 7950/2024

INTERESSADO: SARHA ROCHA RIOS

RELATOR: CONSELHEIRA SUPLENTE REPRESENTANTE DO IMPLURB

Decidir, por transformar os autos em **DILIGÊNCIA** ao **IMPLURB**, considerando que o Título Definitivo destina o imóvel ao uso de moradia, e existe a condição resolutiva, remetemos os autos para que seja esclarecido se houve alguma resolução quanto a esse item, considerando que o Título pode ser cancelado e o imóvel retornar ao domínio do Estado caso haja a regularização do uso Comercial, pois o prazo de 10 anos previsto de inalienabilidade ainda não foi cumprido. Considerando ainda, que o imóvel foi registrado em 31 de março de 2016.

13. DILIGÊNCIA Nº: 005/2025

PROCESSO: 4527/2024

INTERESSADO: CLAUDIA KARINA CERDEIRA DOS SANTOS CORDEIRO

RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA CASA CIVIL

Decidir, por transformar os autos em **DILIGÊNCIA** ao **IMPLURB**, para uma análise mais conclusiva por este CMDU, faz-se necessário esclarecer:

Se há o funcionamento de atividade comercial e/ou serviço no imóvel objeto do pedido de Habite-se Residencial;

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Informar se o condomínio Brisas do Rio Negro é regularmente instituído ou se trata de loteamento aprovado, e os usos permitidos para o local.

14. DILIGÊNCIA Nº: 006/2025

PROCESSO: 7707/2024

INTERESSADO: CLEONOR EUGENIA DA SILVA

RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA ADEMI

Decidir, por transformar os autos em **DILIGÊNCIA** ao **IMPLURB**, a fim de que seja esclarecido quanto as pendências dos índices urbanísticos apontadas no parecer da DIAP, anteriormente na instrução do processo, se os mesmos foram atendidos e/ ou solucionados. E apontado também em alguns pareceres, dando a entender que o imóvel adentra em logradouro público e não somente a projeção da varanda do segundo pavimento. Até pelas fotos também temos esta impressão, por conta da diferença de 5,00 metros para 2,55, o avanço do segundo pavimento não parece ter mais de 2,00 metros.

Participaram da reunião:

O Sr. Gabriel Caldas, procurador do processo n.º 5947/2023 – Vista Serrana Empreendimentos Imobiliários, o Sr. Clander Correia (responsável pela empresa) do processo n.º 5896/2023 – E Marinho da Silva Me, a Sra. Layla Matalon (procuradora) do processo n.º 13190/2021 – Koka II Comércio de Combustíveis e Lubrificantes Ltda, a Sra. Luciene Honorato (procuradora) do processo n.º 10015/2024 – R E E Academia Ltda e o Sr. Leandro Gomes (requerente) do processo n.º 10467/2024 – Leandro Gomes da Silva.

Para registro, eu, Gabriella Pereira da Silva, 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, 05 de fevereiro de 2025.

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

ATA DA 3ª (TERCEIRA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)

FRANK DO CARMO SOUZA

Conselheiro Titular Representante do SINDUSCON/AM

CASSIANO JOSÉ ALVES E GUEDES DE OLIVEIRA

Conselheiro Titular Representante da CMM

ISLANE RODRIGUES DE SOUZA

Conselheira Suplente Representante do IMPLURB

BENONY PEREIRA MAMEDE

Conselheiro Titular Representante do SINTRACOMECA/AM

CARLA SOUZA CALHEIROS

Conselheira Titular Representante do CREA/AM

UARODI PEREIRA GUEDES

Conselheiro Titular Representante do IMMU

CAMILLA ANUNCIÇÃO RAMALHOSA MULLER

Conselheira Suplente Representante da CDL/MANAUS

EVERALDO SANTARÉM LEAL

Conselheiro 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

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

**ATA DA 3ª (TERCEIRA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE
DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)**

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 do CMDU