
Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

ATA DA 4ª (QUARTA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU), realizada no dia 10.02.2025 às 14h00, na sala de reunião virtual, através do App Zoom, tendo participado da reunião a Presidente em exercício **Sra. CARMEM ROSA SOEIRO ABREU DOS SANTOS**, o Assessor **Sr. ERALDO BANDEIRA MACHADO** e os conselheiros Representantes dos seguintes órgãos: **SINDUSCON/AM, SEMMAS, 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. Os Conselheiros leram, aprovaram e assinaram as atas da **2ª (SEGUNDA) REUNIÃO ORDINÁRIA** sessão de 03.02.2025 e a **3ª (TERCEIRA) REUNIÃO ORDINÁRIA** sessão de 05.02.2025. 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 029/2025 – CMDU

PROCESSO: 11649/2024

INTERESSADO: JANE MARIA COSTA FERREIRA

PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA SEMEF

REUNIÃO PRESIDIDA PELA CONSELHEIRA DA PGM

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**, para o imóvel localizado na Rua Cleonice Lima, nº 37, Parque Residencial Monte Líbano – Aleixo, considerando os pareceres da DIAP em particular o parecer nº 277/2025, sendo o imóvel é de uso residencial unifamiliar e já edificado, e que o não cumprimento dos afastamentos laterais, dizem a respeito à uma edícula, flexibiliza – se e condicionado:

Aos afastamentos frontais, com a devida apresentação da assinatura do termo de área *non aedificandi*;

Aos afastamentos laterais, à não existência de aberturas ou que as mesmas estejam no peitoril mínimo de 1,80m.

Ressalta-se ainda que a interessada tenha ciência de que qualquer alteração que venha ser feita, deverá obrigatoriamente estar de acordo com a legislação vigente e que nenhuma outra flexibilização será permitida ao referido imóvel.

Ausência da PGM, SEMINF e CMM.

2. DECISÃO N.º 030/2025 – CMDU

PROCESSO: 11293/2024

INTERESSADO: GISELLE LETÍCIA DE MACÊDO SOUZA

PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA SEMEF

REUNIÃO PRESIDIDA PELA CONSELHEIRA DA PGM

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**, para o imóvel localizado na Rua Jeremias Braga, nº 131 – Planalto, considerando os pareceres da DIAP já elencados no processo, sendo o imóvel é de uso

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

residencial unifamiliar e já edificado, e que apesar do não cumprimento dos afastamentos laterais, as aberturas existentes não proporcionam visibilidade para os lotes vizinhos, somos pela flexibilização dos referidos afastamentos.

Ressalta-se ainda que a interessada tenha ciência de que qualquer alteração que venha ser feita, deverá obrigatoriamente estar de acordo com a legislação vigente e que nenhuma outra flexibilização será permitida ao referido imóvel.

Para que o requerente atenda a área permeável no percentual mínimo previsto na legislação de 15% da área do lote. (Adendo da Casa Civil)

Ausência da PGM, SEMINF e da CMM.

3. DECISÃO N.º 031/2025 – CMDU

PROCESSO: 263/2025

INTERESSADO: KAROLINE PENALBER MILHOMEM DE MENDONÇA

PLEITO: CERTIDÃO DE HABITE-SE

RELATOR: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DO SINDUSCON

REUNIÃO PRESIDIDA PELA CONSELHEIRA DA PGM

Decidir, por maioria, pelo **IMPROVIMENTO** do pleito, **INDEFERINDO** a **CERTDÃO DE HABITE-SE**, para o imóvel localizado na Avenida Cecília Meireles, lote 18, Qd. 17 – Condomínio Residencial Ponta Negra II – Ponta Negra, por entender ser possível a implantação da totalidade da área permeável, e que seja implementando a área permeável do empreendimento exigida pela legislação vigente, sendo de 90m².

Ausência da PGM, SEMINF, CMM e da VISA MANAUS.

Abstenção da SEMEF e da FIEAM, por não ouvir o relato.

4. DECISÃO N.º 032/2025 – CMDU

PROCESSO: 9952/2024

INTERESSADO: NIXON DOS SANTOS TAVARES

PLEITO: CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO

RELATOR: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DO SINDUSCON

REUNIÃO PRESIDIDA PELA CONSELHEIRA DA PGM

1. Decidir, por maioria, pelo **IMPROVIMENTO** do pleito, **INDEFERINDO** a **CERTDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO**, para o imóvel localizado na Rua Magalhães Barata, nº 52 – Crespo, em acompanhamento ao parecer da CTPCU, por entender que tais atividades apresentam incompatibilidade com o uso predominantemente residencial da área, podendo comprometer a harmonia e a qualidade de vida dos moradores.

Ausência da PGM, SEMINF e da CMM.

5. DECISÃO N.º 033/2025 – CMDU

PROCESSO: 10911/2024

INTERESSADO: EDUARDO RENIER MONTEIRO DA SILVA DANTAS

PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DO SINTRACOMEÇ

REUNIÃO PRESIDIDA PELA CONSELHEIRA DA PGM

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**, para o imóvel localizado na Rua Jaguaritama, nº 11 – Novo Aleixo, flexibilizando o item “**2.a**)”, pois o projeto encontra-se concluído, o requerente mostra interesse em se regularizar junto ao poder público, para tanto, cumpriu as exigências do parecer DIAP dentro do que possível, não podendo demolir e reconstruir dentro das Leis do Plano Diretor Municipal. E condicionado:

Aos afastamentos frontais, com a devida apresentação da assinatura do termo de área *non aedificandi*;

Ausência da PGM, SEMINF e da CMM.

6. DECISÃO N.º 034/2025 – CMDU

PROCESSO: 6186/2023

INTERESSADO: SAMEL SERVIÇOS DE ASSISTÊNCIA MÉDICO HOSPITALAR LTDA

PLEITO: APROVAÇÃO E LICENÇA

EMENTA: APROVAÇÃO DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

RELATOR: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DO SINTRACOMEÇ

REUNIÃO PRESIDIDA PELA CONSELHEIRA DA PGM

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **APROVANDO o ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**, para o imóvel localizado na Avenida Joaquim Nabuco, nº 1755 – Centro, acompanhando a Comissão Técnica de Planejamento e Controle Urbano - CTPCU, condicionado:

O interessado deverá cumprir com as condicionantes da CTPCU em relação às medidas mitigadoras, apontadas no EIV (fls. 443-444);

Conforme artigo 100 da Lei 1838 de 16 de janeiro de 2014 (Lei de Uso e Ocupação do Solo), “as medidas compensatórias previstas neste artigo, deverão considerar as diretrizes do Plano Diretor Urbano e Ambiental e os demais instrumentos específicos, no que couber. Por tanto as medidas compensatórias deverão ser revertidas e recolhidas no valor de **R\$ 257.557,20 (Duzentos e cinquenta e sete mil, quinhentos e cinquenta e sete reais e vinte centavos)** ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU (fls. 447 e 449).

Ausência da PGM, SEMINF e da CMM.

Abstenção da ADEMI, por ter ouvido o relato.

7. DECISÃO N.º 035/2025 – CMDU

PROCESSO: 9400/2024

INTERESSADO: CIMED & CO. S.A.

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

RELATOR: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA PGM

REUNIÃO PRESIDIDA PELA CONSELHEIRA DA CASA CIVIL

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**, para o imóvel localizado na Rua Beija Flor Vermelho, nº 1016 – Tarumã, opina se favoravelmente à expedição da CIT, desde que:

Haja o pagamento da **outorga onerosa**;

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Seja atestado, pelo IMPLURB, que as **vagas de estacionamento** e a **área de carga e descarga** estejam devidamente identificadas e demarcadas;

Não haja qualquer tipo de obstrução ao passeio público; e

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.**

Por fim, deverá constar na referida 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 da CASA CIVIL, SEMINF e da CMM.

8. DECISÃO N.º 036/2025 – CMDU

PROCESSO: 9275/2024

INTERESSADO: WALCILENE REIS DUTRA

PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA AGEMAN

REUNIÃO PRESIDIDA PELA CONSELHEIRA DA PGM

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**, para o imóvel localizado na Avenida do Turismo, nº 3269, Condomínio Residencial Passaredo, Qd. J, lote 163 – Ponta Negra, flexibiliza-se os afastamentos laterais e nos fundos, ressalvando que não haverá flexibilização neste CMDU relativo aos índices urbanísticos para alterações futuras no imóvel em via de nova regularização.

Ausência da PGM, CMM, SEMINF, SEMMAS e do SINTRACOMEC.

9. DECISÃO N.º 037/2025 – CMDU

PROCESSO: 2698/2024

INTERESSADO: ARMINIO ADOLFO DE PONTES E SOUSA

PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DO CRC/AM

REUNIÃO PRESIDIDA PELA CONSELHEIRA DA PGM

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**, para o imóvel localizado na Rua Denise Torres, nº 64, Conjunto Itaoca – Parque 10 de Novembro, flexibiliza – se os itens urbanísticos por entender que o requerente busca a regularização do imóvel residencial e a emissão do HABITE-SE não acarretará nenhum prejuízo aos vizinhos ou discrepâncias ao Plano Diretor Urbano e Ambiental do município de Manaus, desde que:

Apresente a Certidão Narrativa de Registro de Imóveis atualizado (últimos 180 dias);

Não haja mais flexibilização para os itens dos índices urbanísticos em análise futuras;

Aos afastamentos laterais, desde que não tenha aberturas para os vizinhos ou que estejam no peitoril mínimo de 1,80m de altura;

As vagas de garagem por possuí-las, mesmo que de forma parcial, visto que a mesma, em sua defesa defende 04 (quatro) vagas disponíveis.

Para indicar quanto a flexibilização das duas vagas de estacionamentos faltantes. (Adendo da CDL/Manaus)

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Para que o requerente atenda a área permeável no percentual mínimo previsto na legislação de 15% da área do lote. (Adendo da Casa Civil);
Ausência da PGM SEMINF e da CMM.
Abstenção da SEMEF, por declarar suspeição.

Também foi transformado os seguintes processos em Diligência:

10. DILIGÊNCIA Nº: 007/2025

PROCESSO: 8514/2024

INTERESSADO: MALIA SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E LOCAÇÃO LTDA

RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA PGM

REUNIÃO PRESIDIDA PELA CONSELHEIRA DA PGM

Decidir, por transformar os autos em **DILIGÊNCIA** ao **IMPLURB**, para que:

Informe o quantitativo de vagas necessárias para o exercício das atividades pela empresa interessada;

Indique quantas vagas existem no local, considerando apenas as vagas que estejam de acordo com a legislação;

Indique quantas vagas existem no local que estão em desacordo com a legislação;

Indique a metragem das vagas em desacordo com a legislação (caso existentes), e informe se a metragem existente é suficiente para estacionar o carro sem que haja a ocupação indevida do passeio público.

11. DILIGÊNCIA Nº: 008/2025

PROCESSO: 11704/2024

INTERESSADO: BBX DERIVADOS DE PETROLEO LTDA

RELATOR: CONSELHEIRA SUPLENTE REPRESENTANTE DO IMPLURB

REUNIÃO PRESIDIDA PELA CONSELHEIRA DA PGM

Decidir, por transformar os autos em **DILIGÊNCIA** ao **IMPLURB**, para que seja esclarecido no processo:

Se a distância dos tanques do posto à escola é inferior a 100m, pois conforme o croqui pg.111 aparentemente a escola não está dentro do raio de 100m indicado.

Se a escola indicada atende 100 (cem) alunos por turno;

Se a escola está regularmente implantada.

Na presente reunião, no item 7 da pauta no processo nº 9400/2024 – CIMED & CO. S.A a Presidente em exercício Sra. Carmem Rosa Soeiro Abreu dos Santos repassou a presidência à Dra Roberta Pinto dos Santos - Conselheira Titular da Casa Civil, pra prosseguir no relato do referido processo por ser a conselheira responsável da análise.

Participaram da reunião:

O Sr. Renato (procurador) do processo n.º 11649/204 – Jane Maria Costa Ferreira, o Sr. João Vianet (procurador) do processo nº 9400/2024 – Cimed & CO. S.A e a Sra. Debora (procuradora) do processo nº 2698/2024 – Arminio Adolfo de Pontes e Sousa.

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, pela Presidente em exercício do Colegiado e pelos Senhores Conselheiros que dela tomaram parte.

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Manaus, 10 de fevereiro de 2025.

CARMEM ROSA SOEIRO ABREU DOS SANTOS
Presidente do CMDU

ERALDO BANDEIRA MACHADO
Assessor do CMDU

MARA RÚBIA BENEVIDES SAID
Conselheira Titular Representante da SEMMAS

FRANK DO CARMO SOUZA
Conselheiro Titular Representante do SINDUSCON/AM

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

CAMILA ANUNCIACÃO 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

**ATA DA 4ª (QUARTA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE
DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)**

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 do CMDU