
Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

ATA DA 5ª (QUINTA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU), realizada no dia 12.02.2025 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, SINDUSCON/AM, SEMMAS, FIEAM, CMM, IMPLURB, SINTRACOMECA/AM, CREA/AM, IMMU, 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 038/2025 – CMDU

PROCESSO: 1261/2022

INTERESSADO: CASA DAS PISCINAS LTDA - EPP

PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA SEMEF

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**, para o imóvel localizado na Avenida Pedro Teixeira, lote 13, Qd. 3, Parque Residencial Deborah – Dom Pedro I, considerando o parecer da DIAP nº 194/2023, flexibilizando o afastamento de fundo e a vaga de estacionamento faltante, condicionando:

Em relação ao afastamento de fundo, à não existência de aberturas para o lote vizinho;

Em relação as vagas de estacionamento, deve a interessada manter, no mínimo, as 5 (cinco) vagas já existentes;

à confirmação do cumprimento dos requisitos previstos no inciso I, do artigo 91, da Lei Complementar nº 002/14, a saber, a anuência de mais de 50% (cinquenta por cento) dos imóveis dos dois lados da via, numa extensão de 100 (cem) metros para cada lado a partir do lote em questão;

Ao pagamento e confirmação do recolhimento da outorga onerosa de alteração de uso.

Não cabendo a incidência da apresentação da anuência dos moradores, em função do imóvel estar em corredor urbano. (Adendo do IMPLURB);

Indicação quanto a flexibilização das 05 (cinco) vagas de estacionamentos faltantes. (Adendo do FIEAM);

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 SEMINF.

2. DECISÃO N.º 039/2025 – CMDU

PROCESSO: 11141/2024

INTERESSADO: MARLUCE LOPES VIEGAS

PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA SEMMAS

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**, para o imóvel localizado no Beco da Paz, nº 42 B – São Francisco, considerando o relatório fotográfico apresentado nos autos, flexibiliza-se os afastamentos frontais, laterais e fundos; as vagas de garagem e área mínima do quarto e banheiros. Condiciona: O interessado a apresentar a documentação quanto a destinação de esgotamento sanitário; Apresente a assinatura do termo de área *non aedificandi*.
Ausência da SEMINF.

3. DECISÃO N.º 040/2025 – CMDU

PROCESSO: 11871/2024

INTERESSADO: EDVALDO ALVES RODRIGUES

PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA SEMMAS

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**, para o imóvel localizado na Rua 2, nº 43, Qd. A, Residencial Parque Lusitano – Tarumã Açú, considerando o relatório fotográfico apresentado nos autos, flexibilizando-se os afastamentos laterais e fundos. Condiciona:

À não flexibilização da área permeável, devendo o interessado cumprir os 15% do lote de área, conforme preconiza a legislação pertinente.

Ausência da SEMINF.

4. DECISÃO N.º 041/2025 – CMDU

PROCESSO: 10461/2024

INTERESSADO: ERUNDINA PONCIANO DE SOUZA

PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DO CREA/AM

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**, para o imóvel localizado na Rua 02, nº 22, Qd. A, Parque Aripuanã – Dom Pedro, considerando o que foi apresentado nos autos, flexibiliza-se os afastamentos frontais, condicionado a assinatura do termo de área *non aedificandi*.

Não sendo permitido nenhuma alteração posterior, sem as condicionantes das Leis Municipais vigentes.

Quanto a área permeável, desde que atenda 50% do mínimo exigido na legislação, devendo assim a interessada atender a 24,40 m². (Adendo da PGM)

Ausência da SEMINF.

5. DECISÃO N.º 042/2025 – CMDU

PROCESSO: 5933/2023

INTERESSADO: SANDRA REGINA SUANE DE SOUZA

PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DO CREA/AM

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO PARCIAL** do pleito, **DEFERINDO A SOLICITAÇÃO DE FLEXIBILIZAÇÃO DE CONDICIONANTE DE DECISÃO ANTERIOR**, MANTENDO A DECISÃO N.º 332/2023 – CMDU, registrada na Ata da 35ª Reunião

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Ordinária em Manaus, de 04 de setembro/2023, acostada à fl.95 dos autos, considerando o que foi apresentado nos autos, flexibilizando somente a elevação do peitoril limítrofe ao lote (muro) ao longo da escada de acesso ao piso superior, mantendo as demais considerações, devendo assim a interessada cumprir o restante do item 1. “i”.

Não sendo permitido nenhuma alteração posterior, sem as condicionantes das Leis Municipais vigentes.

Ausência da SEMINF.

6. DECISÃO N.º 043/2025 – CMDU

PROCESSO: 6102/2024

INTERESSADO: NORDESTE INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA

PLEITO: APROVAÇÃO E LICENÇA DE ACRÉSCIMO DE OBRA

EMENTA: ANÁLISE DO EIV

RELATOR: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA CMM

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **APROVANDO O ESTUDO DE IMPACTO E VIZINHANÇA** e **DEFERINDO** a **APROVAÇÃO E LICENÇA DE ACRÉSCIMO DE OBRA**, para o imóvel localizado na Avenida Torquato Tapajós, nº 13771 – Lago Azul, acompanhando à Comissão Técnica de Planejamento e Controle Urbano – CTPCU, condicionado:

Quanto à Medida Compensatória, com o devido recolhimento do valor R\$ 63.104,31 (Sessenta e três mil, cento e quatro reais e trinta e um centavos) ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU;

Quanto à Medida Mitigadora, entende que o empreendimento não necessita uma vez que os impactos provenientes da instalação serão minimizados, e que ainda tal medidas apresentadas no EIV serão suficientes;

Apresentação da carta de viabilidade da concessionária de Água (Manaus Ambiental), contemplando a ampliação da proposta;

Devendo ainda, o interessado a atender à questão documental pendente apontada no último Parecer nº 2939/2024 – DIAP (fls.150).

Ausência da SEMINF.

7. DECISÃO N.º 044/2025 – CMDU

PROCESSO: 11138/2024

INTERESSADO: EURINELTON BARRETO RANGEL

PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA VISA MANAUS

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**, para o imóvel localizado na Rua José Jeremias Braga, nº 131 e 137 – Planalto, flexibilizando a área permeável, desde que atenda no mínimo 50% do equivalente aos 15 % que exigem a legislação.

Ressalta ainda, 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.

Considerando que o imóvel é térreo e não compromete a privacidade da vizinhança, poderá haver aberturas nas laterais. (Adendo da Casa Civil)
Ausência da SEMINF.

8. DECISÃO N.º 045/2025 – CMDU

PROCESSO: 10823/2024

INTERESSADO: VALTER RIBEIRO

PLEITO: CERTIDÃO DE HABITE-SE COMERCIAL

RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA CASA CIVIL

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **CERTIDÃO DE HABITE-SE COMERCIAL**, para o imóvel localizado na Avenida Borba, nº 937 – Cachoeirinha, para atividade tipo 4, flexibilizando:

O afastamento frontal, mediante assinatura do termo de área *non aedificandi*;

Os afastamentos laterais e fundos, que devem permanecer sem aberturas para os lotes vizinhos em altura inferior a 1,80m.

Condiciono as flexibilizações a apresentação do Termo de Execução de Tráfego aprovado pelo IMMU.

Ressalta-se que não haverá mais flexibilizações para alterações futuras no imóvel em via de regularização.

Ausência da SEMINF.

9. DECISÃO N.º 046/2025 – CMDU

PROCESSO: 5663/2024

INTERESSADO: ISABELLA KELLER RODRIGUES DE LIMA

PLEITO: CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO

RELATOR: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA AGEMAN

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **CERTIDÃO INFORMAÇÃO TÉCNICA DE USO DO SOLO**, para o imóvel localizado na Rua Pernambuco, nº 03, Qd. 6, Lote 3, Conjunto Parque das Laranjeiras – Flores, sendo favorável a expedição da CIT apenas para atividade INDUSTRIAL TIPO 3 – CNAE 10538/00 – Fabricação de Sorvetes e Outros Gelados Comestíveis, condicionando ao pagamento de outorga onerosa pela alteração do uso, conforme cálculo nº 003/2025 apresentado à fl.90 dos autos e a confirmação pelo IMPLURB quanto a anuência dos moradores do entorno (fls. 67 a 71).

Ressaltando ao requerente sobre o impedimento da realização no imóvel de outras atividades diferentes da declarada como única a este Conselho, e caso sejam constatados usos indevidos, uso da via pública para carga/descarga ou estacionamentos de veículos gerados por sua atividade, serão passíveis o cancelamento da CIT e de demais documentos que dela dependam.

Ausência da SEMINF.

Também foi transformado os seguintes processos em Diligência:

10. DILIGÊNCIA Nº: 009/2025

PROCESSO: 9034/2024

INTERESSADO: DEG SERVIÇOS ELÉTRICOS LTDA

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA PGM

Decidir, por retornar os autos em **DILIGÊNCIA** ao **IMPLURB**, considerando que o referido processo já havia sido solicitado em Diligência, o esclarecimento quanto à sobreposição ao sistema viário, bem como a indicação do imóvel estar em área de risco, tendo em vista manifestação à fl. 67 dos autos. No entanto, os autos retornaram sem o cumprimento da referida diligência, tendo sido o processo encaminhado, equivocadamente, à CTPCU, assim devolve – se o processo.

Na presente reunião, o processo nº 6163/2024 – José Afonso Freitas da Silva foi retirado de pauta devido o conselheiro representante da FIEAM, ter solicitado vistas do mesmo.

No item 8 da pauta, referente ao processo nº 6904/2020 – O2 Serviços de Limpeza e Conservação Eireli, o relator responsável o conselheiro representante da FIEAM Sr. Cláudio Castro, argui-se impedido de realizar o relato do mesmo, por não se sentir em condições de prosseguir, e consequentemente solicitado ao Presidente e demais aos conselheiros, a retirada do processo da presente pauta.

Participaram da reunião:

O Sra. Jackeline Pinheiro (procuradora) dos processos n.º 10461/2024 – Erundina Ponciano de Souza e do nº 6102/2024 – Nordeste Indústria e Comércio Ltda, tendo também a participação do Sr. Laercio (representante legal da empresa) neste mesmo processo, e o Sr. Alcides (procurador) do processo nº 10823/2024 – Valter Ribeiro.

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.

Manaus, 12 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

FRANK DO CARMO SOUZA
Conselheiro Titular Representante do SINDUSCON/AM

**ATA DA 5ª (QUINTA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE
DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)**

CLÁUDIO JOSÉ DE CASTRO
Conselheiro Suplente Representante da FIEAM

CASSIANO JOSÉ ALVES E GUEDES DE OLIVEIRA
Conselheiro Titular Representante da CMM

JEANE DA ROCHA MOTA
Conselheira Titular 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/MANAUAS

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

**ATA DA 5ª (QUINTA) 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