
Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

ATA DA 6ª (SEXTA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU), realizada no dia 17.02.2025 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. Os Conselheiros leram, aprovaram e assinaram a ata da 4ª (QUARTA) REUNIÃO ORDINÁRIA sessão de 10.02.2025. 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 047/2025 – CMDU

PROCESSO: 6904/2020

INTERESSADO: O2 SERVIÇOS DE LIMPEZA E CONSERVAÇÃO EIRELI

PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE COMERCIAL

RELATOR: CONSELHEIRO SUPLENTE REPRESENTANTE DA FIEAM

VOTO CONTRÁRIO: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA PGM

Decidir, por maioria, pelo **IMPROVIMENTO** do pleito, **INDEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE COMERCIAL**, para o imóvel localizado na Rua Parque dos Franceses, nº 580 – Chapada, considerando a instrução dos autos, e sobretudo a necessária vinculação à recomendação expedida pela PGM, acostada à fl.517, em atenção ao artigo 5º, *caput* e § 1º, da Lei 1.015/2006, opina-se pela anulação da Decisão nº 460/2023 – CMDU registrada na Ata da 50ª Reunião Ordinária, em 14 de dezembro de 2023, uma vez que esse colegiado é INCOMPETENTE para se manifestar em questões ambientais, não existindo qualquer tipo de delegação a esse Conselho que permita a emissão de decisões que impliquem em questões ambientais.

Voto primordial da FIEAM, pelo deferimento, mantendo a decisão anterior, vencido, acompanhado pelos conselheiros da SINDUSCON/AM, SINTRACOMECA/AM, CDL/MANAUAS e CRC/AM;

Voto contrário da PGM, pelo indeferimento, com a devida anulação da decisão anterior, vencedor, acompanhado pelos conselheiros da SEMEF, CAU/AM, VISA MANAUAS/SEMSA, SEMMAS, CREA/AM, CASA CIVIL, ADEMI, IMPLURB, AGEMAN e CMM;

Ausência da SEMINF e IMMU.

2. DECISÃO N.º 048/2025 – CMDU

PROCESSO: 10377/2024

INTERESSADO: LUCIA LIMA FERREIRA DOS SANTOS

PLEITO: APROVAÇÃO E LICENÇA

EMENTA: ALTERAÇÃO DE USO

RELATOR: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DO SINTRACOMECA

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **APROVAÇÃO E LICENÇA COM ALTERAÇÃO DE USO**, para o imóvel localizado na Rua Marginal, lote nº 33 – Loteamento Residencial Integrado Ponta Negra Núcleo 3 – Ponta Negra,

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

considerando as informações obtidas nos autos e pareceres técnicos, opina-se pela Alteração de Uso Comercial para Residencial, condicionado ao pagamento da outorga onerosa de alteração de uso e a dispensa da anuência dos moradores de entorno, em razão do núcleo ser residencial. Ausência da SEMINF.

3. DECISÃO N.º 049/2025 – CMDU

PROCESSO: 8111/2024

INTERESSADO: ARAGUAIA ADMINISTRADORA DE CARTÕES LTDA

PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE OBRA COMERCIAL

RELATOR: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA AGEMAN

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE OBRA COMERCIAL**, para o imóvel localizado na Avenida Autaz Mirim, nº 115 – São José Operário, flexibilizando o índice urbanístico em desacordo com a legislação vigente referente ao item “2. d” citado no parecer DIAP nº 568/2025 (fl. 260), relativo aos afastamentos laterais, inferiores ao mínimo exigido pela legislação.

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

Ausência da SEMINF.

4. DECISÃO N.º 050/2025 – CMDU

PROCESSO: 1933/2023

INTERESSADO: GUSTAVO MANABU IJICHI

PLEITO: CERTIDÃO DE HABITE-SE

RELATOR: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DO SINDUSCON

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **CERTIDÃO DE HABITE-SE**, para o imóvel localizado na Rua Marquês do Maranhão, nº 721, lote 212, Qd. L, Condomínio Residencial Quinta das Laranjeiras – Flores, flexibilizando o afastamento da varanda, único item do projeto em desacordo, obra concluída em interior de condomínio, uma vez que está dentro dos limites do lote e não afeta a privacidade dos vizinhos.

Ausência da SEMINF

Abstenção da ADEMI, por não ter conseguido ouvir o relato em sua integralidade.

5. DECISÃO N.º 051/2025 – CMDU

PROCESSO: 10302/2024

INTERESSADO: GEORGIA REPOLHO DE ARAÚJO

PLEITO: CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO

RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DO IMPLURB

Decidir, por maioria, pelo **IMPROVIMENTO** do pleito, **INDEFERINDO** a **CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO**, para o imóvel localizado na Rua Paxuri, Bl. 01, apt. nº 202 – Condomínio Residencial Ozias Monteiro I – Cidade Nova, em consonância com o CTPCU, desfavorável a expedição da CIT para todas as atividades pleiteadas, considerando principalmente tratar-se de um imóvel fazendo parte do conjunto habitacional OZIAS MONTEIRO I, na modalidade de blocos de apartamentos aprovados para o uso residencial.

Ausência da SEMINF.

6. DECISÃO N.º 052/2025 – CMDU

PROCESSO: 9740/2024

INTERESSADO: DIEGO ALMEIDA CAVALCANTE

PLEITO: CERTIDÃO DE HABITE-SE COM ACRÉSCIMO

RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DO IMPLURB

Decidir, por maioria, pelo **IMPROVIMENTO** do pleito, **INDEFERINDO** a **CERTIDÃO DE HABITE-SE COM ACRÉSCIMO**, para o imóvel localizado na Rua 11, lote 21, Qd. H2 – Condomínio Residencial Alphaville Manaus 2 – Ponta Negra, considerando tratar-se de uma edificação aprovada e licenciada em 2023, atendendo a legislação, ou seja, uma edificação recém construída e com áreas suficientes para a sua adequação conforme projeto aprovado.

Ausência da SEMINF e da VISA MANAUS/SEMSA.

7. DECISÃO N.º 053/2025 – CMDU

PROCESSO: 843/2025

INTERESSADO: LUCIA DE FÁTIMA SOUSA DO NASCIMENTO

PLEITO: CERTIDÃO DE HABITE-SE SIMPLIFICADO

RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA ADEMI

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **CERTIDÃO DE HABITE-SE SIMPLIFICADO**, para o imóvel localizado na Rua Professora Carlos Mesquita, nº 118 – Santa Luzia, flexibilizando os afastamentos laterais, por se tratar de uma obra consolidada não havendo a necessidade de subir o peitoril das aberturas, por não haver prejuízo na privacidade dos vizinhos e não prejudicar a iluminação/ ventilação do imóvel em vias de regularização.

Ressaltar que o interessado tenha ciência, de que qualquer ampliação ou reforma deverá atender integralmente ao plano diretor da cidade de Manaus, não cabendo futuras flexibilizações por parte deste conselho.

Ausência da SEMINF e da VISA MANAUS/SEMSA.

8. DECISÃO N.º 054/2025 – CMDU

PROCESSO: 10479/2024

INTERESSADO: RAFAEL ANDRADE PONTES

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 Alameda Carlota Bomfim, nº 369, Condomínio Passaredo, casa nº 171 – Ponta Negra, flexibiliza-se aos afastamentos laterais e frontal, condicionado à apresentação da anuência do condomínio na forma de sua convenção.

Ressaltar que o interessado tenha ciência, de que qualquer ampliação ou reforma deverá atender integralmente ao plano diretor da cidade de Manaus, não cabendo futuras flexibilizações por parte deste conselho.

Voto primordial da ADEMI, com deferimento condicionado à apresentação da anuência do condomínio, vencedor, acompanhado pelos conselheiros da SEMEF, SINDUSCON/AM, PGM, CAU/AM, IMMU, CREA/AM, CRC/AM e CMM;

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Voto contrário do CASA CIVIL, com deferimento sem a exigência da anuência do condomínio, vencido, acompanhado pelos conselheiros da SINTRACOMECA/AM, CDL/MANAUAS, IMPLURB, AGEMAN e FIEAM;
Ausência da SEMINF, SEMMAS e da VISA MANAUAS/SEMSA.

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, 17 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

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

**ATA DA 6ª (SEXTA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE
DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)**

UARODI PEREIRA GUEDES
Conselheiro Titular Representante do IMMU

CAMILLA ANUNCIAÇÃO 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

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