

*Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano*

**ATA DA 8ª (OITAVA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)**, realizada no dia 26.02.2025 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, 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 **6ª (SEXTA) REUNIÃO ORDINÁRIA** sessão de 17.02.2025 e a **7ª (SÉTIMA) REUNIÃO ORDINÁRIA** sessão de 19.2.2025. 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 065/2025 – CMDU**

**PROCESSO: 9894/2024**

**INTERESSADO: EDIPAR CONTABILIDADE LTDA**

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

**EMENTA: ALTERAÇÃO DE USO**

**RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA SEMMAS**

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA COM ALTERAÇÃO DE USO**, para o imóvel localizado na Rua Florinea, nº 13, Qd. 73 – Cidade Nova, em consonância com o CTPCU, com devido pagamento da outorga onerosa.

Ausência da SEMINF

Abstenção da VISA MANAUAS/SEMSA, por não ter ouvido o voto.

**2. DECISÃO N.º 066/2025 – CMDU**

**PROCESSO: 3059/2023**

**INTERESSADO: WANESSA DE CARVALHO FONSECA**

**PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**

**RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA VISA MANAUAS**

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**, para o imóvel localizado na Rua Tambacuri, nº 04, Qd. 119, Conjunto Francisca Mendes II – Cidade Nova, considerando se tratar de uma obra consolidada, flexibiliza-se o afastamento frontal.

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.

Ausência da SEMINF, SINDUSCON e da SEMMAS.

**3. DECISÃO N.º 067/2025 – CMDU**

**PROCESSO: 7264/2020**

**INTERESSADO: ANTERESE RETTO DOS SANTOS**

**PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**

**RELATOR: CONSELHEIRO SUPLENTE REPRESENTANTE DA FIEAM**

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**, para o imóvel localizado no Beco Roberto Rosselini, nº 01 – Parque 10 de Novembro, por se tratar de um imóvel consolidado, que busca a sua regularização, flexibilizando os afastamentos laterais, frontal e área permeável, desde que:

Apresente a assinatura do termo de área *non aedificandi*.

Ressalta-se que em caso de futura ampliação, siga a legislação vigente.

Ausência da SEMINF e da SEMMAS.

**4. DECISÃO N.º 068/2025 – CMDU**

**PROCESSO: 10291/2024**

**INTERESSADO: WALDIZOR SILVA DE OLIVEIRA**

**PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**

**RELATOR: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA SEMEF**

**VOTO CONTRÁRIO: CONSELHEIRO SUPLENTE REPRESENTANTE DA FIEAM**

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**, para o imóvel localizado na Avenida Carlota Bonfim, nº 3.269, casa 264, Residencial Passaredo – Ponta Negra, por se tratar de um imóvel já edificado e localizado em condomínio residencial, flexibiliza-se ao percentual mínimo de área permeável, por atender a 10% exigido pela legislação, sendo 27,52 m<sup>2</sup> de área.

Ressaltar que o interessado 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.

Voto primordial da SEMEF, com deferimento, vencedor, acompanhado pelos conselheiros PGM, CAU/AM, IMMU, VISA MANAUS/SEMSA, ADEMI, IMPLURB, AGEMAN, CRC/AM e CMM. Por se tratar de um imóvel localizado em condomínio fechado, que seja solicitado à anuência do condomínio, conforme previsto na sua convenção condominial, em relação ao não atendimento da área permeável. (Adendo da ADEMI).

Voto contrário da FIEAM, com deferimento sem a exigência da anuência do condomínio, vencido, acompanhado pelos conselheiros da SINTRACOMECA/AM, CDL/MANAUS e do CREA/AM.

Ausência da SEMINF, SEMMAS e do SINDUSCON

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

**5. DECISÃO N.º 069/2025 – CMDU**

**PROCESSO: 1233/2025**

**INTERESSADO: EDIVAN FERREIRA PONTES JÚNIOR**

**PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**

**RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DO CAU/AM**

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**, para o imóvel localizado na Rua Jeremias Braga, nºs 131 e 137, Qd. 34 – A, Lote 04 e 02, Conjunto Jardim Versalles – Planalto, flexibiliza-se e condiciona: A área permeável, desde que o interessado atenda a 50% do mínimo exigido pela legislação e que seja devidamente verificado pelo IMPLURB;

---

*Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano*

Ao afastamento lateral, que não possua aberturas para o lote vizinho, e/ou não possua visibilidade comprometedoras;

As aberturas de ventilação da forma como se encontram nos ambientes da cozinha, banheiro social, cômodo diferenciado, suíte e banheiro da suíte.

E caso tenha, futuramente, alteração de tipologia parcial ou total, do imóvel dentre outras características, deverá atender os parâmetros urbanos vigentes sem futuras flexibilizações pelo CMDU.

Ausência da SEMINF e do SINDUSCON.

**6. DECISÃO N.º 070/2025 – CMDU**

**PROCESSO: 12169/2023**

**INTERESSADO: EUNICE DE SOUZA COSTA MIRANDA**

**PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE OBRA RESIDENCIAL**

**EMENTA: ALTERAÇÃO DE USO PARA COMERCIAL**

**RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DO CAU/AM**

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE COM ALTERAÇÃO DE USO PARA COMERCIAL**, para o imóvel localizado na Avenida Presidente Castelo Branco, nº 1.160 – Cachoeirinha, flexibilizando aos afastamentos laterais e frontal, área permeável e as 02 (duas) vagas de estacionamento, condicionado a assinatura do termo de área *non aedificandi*.

E caso tenha, futuramente, alteração de tipologia parcial ou total, do imóvel dentre outras características, deverá atender os parâmetros urbanos vigentes sem futuras flexibilizações pelo CMDU.

De que as aberturas voltadas para o lado que não atendem o mínimo exigido, que os peitoris sejam elevados a uma altura mínima de 1,80 m, para não ter visibilidade para o lote vizinho. (Adendo da ADEMI).

Ausência da SEMINF.

**7. DECISÃO N.º 071/2025 – CMDU**

**PROCESSO: 10958/2024**

**INTERESSADO: IGREJA BATISTA DA LAGOINHA MANAUS**

**PLEITO: APROVAÇÃO E LICENÇA**

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

**RELATOR: CONSELHEIRA SUPLENTE REPRESENTANTE DO IMPLURB**

**VOTO CONTRÁRIO: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA SEMEF**

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **APROVANDO** o **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**, para o imóvel localizado na Avenida Constantino Nery, nº 2.364 – São Geraldo, considerando que a área total de construção é 3.616,04 m<sup>2</sup>, observando a quantidade de veículos que frequentarão o referido imóvel cujo estacionamento dispõe de 157 vagas para carros de passeio e 54 vagas para motos, e o grande impacto no sistema viário e nas estruturas de serviços da região que serão sentidos na plena operação do estabelecimento ou quando associado ao funcionamento de outros já instalados, sendo assim condiciono:

À apresentação da Licença Ambiental de Instalação;

Apresentação do Projeto de Drenagem aprovado pela SEMINF;

---

*Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano*

Apresentação das cartas de viabilidade das Concessionárias de Energia Elétrica e de Água, ou os comprovantes de fornecimento;

Quanto às medidas mitigadoras que sejam cumpridas as ações da matriz de impactos apresentadas no EIV em análise durante as etapas de execução e conclusão da obra, constantes nas fls. 367 do processo; e

Quanto ao valor das medidas compensatórias que seja calculado pela Assessoria Técnica – ASTEC, sendo o processo seja encaminhado à Diretoria de Planejamento Urbano – DPLA, para manifestação quanto ao recolhimento do montante ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU.

Voto primordial do IMPLURB, com deferimento, vencido, pela não existência da compensação da medida compensatória, por entender que não haverá impacto no local, acompanhado pelos conselheiros da FIEAM e do CRCAM;

Voto contrário da SEMEF, pelo deferimento, vencedor, com as condicionantes acima elencadas, acompanhado pelos conselheiros do SINDUSCON, PGM, CAU/AM, VISA MANAUS/SEMSA, SINTRACOMECA, IMMU, CLD/MANAUS, SEMMAS, CREA/AM, CASA CIVIL, ADEMI, CMM e da AGEMAN.

Ausência da SEMINF.

#### **8. DECISÃO N.º 072/2025 – CMDU**

**PROCESSO: 9456/2024**

**INTERESSADO: MAVERICK PURIFICADORA DE METAIS LTDA**

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

**EMENTA: ANÁLISE DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHAÇA (EIV)**

**RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DO CRC/AM**

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **APROVANDO** o **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHAÇA** e **DEFERINDO** a **CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA COM ALTERAÇÃO DE USO PARA ATIVIDADE INDUSTRIAL TIPO 5**, destinado ao imóvel localizado na Beco Bom Sucesso, nº 1 – Aleixo, em consonância com parecer da CTPCU, com o devido pagamento de outorga onerosa conforme o cálculo anexo (fls. 476 a 477).

E com as seguintes condicionantes a serem apresentadas até emissão do Habite-se:

Quanto as medidas compensatórias manter nos moldes do parecer da CTPCU que seja depositado o valor ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano -FMDU (fls. 480);

Apresentação de Licença Ambiental de Instalação;

Apresentação do Parecer de Drenagem expedido pela SEMINF;

Comprovação das assinaturas pelo IMPLURB da anuência dos moradores apresentada por parte do interessado.

Todas as documentações sugeridas pela CTPCU, que deveriam ser apresentadas até a emissão de habite-se, sendo que de imediato sejam verificadas e comprovadas pelo IMPLURB, antes mesmo da expedição da CIT, por entender que já estará em pleno funcionamento. (Adendo da PGM)

Ausência da SEMINF, SEMMAS e do SINDUSCON/AM.

#### **9. DECISÃO N.º 073/2025 – CMDU**

**PROCESSO: 9665/2024**

**INTERESSADO: PARTNERS PARTICIPAÇÕES LTDA**

**PLEITO: CERTIDÃO DE HABITE-SE COM INCLUSÃO DE ATIVIDADE**

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

**RELATOR: CONSELHEIRA SUPLENTE REPRESENTANTE DA CDL/MANAUAS**

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **APROVANDO** o **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA** e **DEFERINDO** a **CERTIDÃO DE HABITE-SE COM INCLUSÃO DE ATIVIDADES INDUSTRIAIS TIPO 4 e 5**, para o imóvel localizado na Avenida Presidente Kennedy, nº 885 – Morro da Liberdade, com devido pagamento da outorga onerosa, considerando que as atividades Tipo 5 não são permitidas para o local. E ainda, com as seguintes condicionantes a serem apresentadas posteriormente até a emissão do Alvará de Construção para o acréscimo:

Atendimento dos itens pendentes apontados no Parecer nº 408/2025 – DIAP;

Apresentação da RRT do responsável Técnico pela Elaboração do Estudo;

Apresentação da Licença Ambiental válida, após sua obtenção;

Apresentação do Parecer de Drenagem expedido pela SEMINF, após a sua obtenção;

Quanto as Medidas Compensatórias conforme cálculo elaborado pela ASTEC/IMPLURB e avaliada pela DPLA/IMPLURB no valor de R\$ 140.281,11 (Cento e quarenta mil, duzentos e oitenta e um reais e onze centavos), que seja recolhido ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU.

Ausência da SEMINF.

Também foi transformado os seguintes processos em Diligência:

**10. DILIGÊNCIA Nº: 010/2025**

**PROCESSO: 10391/2024**

**INTERESSADO: IPE – INSTITUTO DE PESQUISAS ECOLÓGICAS**

**RELATOR: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA SEMEF**

Decidir, por transformar os autos em **DILIGÊNCIA** ao **REQUERENTE**, considerando os documentos apensados no referido processo, solicitamos que seja verificado junto ao Interessado se irá desenvolver as Atividades Secundárias **22090600 - Conservação de florestas nativas**; e **23060099 - Atividades de apoio à produção florestal**, no imóvel em questão, tendo em vista que as demais atividades pretendidas são permitidas para o local do imóvel.

**11. DILIGÊNCIA Nº: 011/2025**

**PROCESSO: 6713/2024**

**INTERESSADO: CASA SOM AMAZÔNIA LTDA**

**RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA CASA CIVIL**

Decidir, por transformar os autos em **DILIGÊNCIA** ao **IMPLURB**, para que seja esclarecido e comprovado se o interessado Casa Som Amazônia Ltda é proprietário ou locatário do imóvel para qual será expedida a Certidão de Informação Técnica para Uso do Solo – CIT?

Se for proprietário deverá apresentar Certidão Narrativa ou Contrato de Compra e Venda.;

E se for o locatário, deverá apresentar anuência do proprietário quanto à alteração do uso do solo, de residencial para comercial.

Quais atividades serão efetivamente desenvolvidas no imóvel? Se haverá utilização de som amplificado nas áreas externas.

**12. DILIGÊNCIA Nº: 012/2025**

**PROCESSO: 9608/2024**

**INTERESSADO: RAIÁ DROGASIL S/A**

**RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DO CAU/AM**

Decidir, por transformar os autos em **DILIGÊNCIA** ao **IMPLURB**, considerando os documentos apensados no referido processo, solicitamos que seja feito um levantamento técnico em campo para conferência da implantação do totem vertical e se não está ocupando o passeio público.

Participaram da reunião a Sra. Neuzita (procuradora) do processo nº 9894/2024 – Edipar Contabilidade Ltda e o Sr. Sandro (procurador) do processo nº 9456/2024 – Maverick Purificadora de Metais Ltda.

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, 26 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

ISLANE RODRIGUES DE SOUZA  
Conselheira Suplente Representante do IMPLURB

**ATA DA 8ª (OITAVA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE  
DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)**

**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

**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