
Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

ATA DA 9ª (NONA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU), realizada no dia 06.03.2025 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, FIEAM, CMM, IMPLURB, SINTRACOMECA/AM, CREA/AM, IMMU, CDL/MANAUS, AGEMAN, SEMEF, CAU/AM, ADEMI, CRC/AM, CASA CIVIL e VISA MANAUS/SEMSA** conforme lista de presença assinada digitalmente. Os Conselheiros leram, aprovaram e assinaram a ata da **8ª (OITAVA) REUNIÃO ORDINÁRIA** sessão de 26.02.2025. 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 074/2025 – CMDU

PROCESSO: 11872/2024

INTERESSADO: JOSÉ RINO DE SOUZA BELLO

PLEITO: APROVAÇÃO E LICENÇA

EMENTA: ALTERAÇÃO DE USO

RELATOR: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA SEMEF

REUNIÃO PRESIDIDA PELA CONSELHEIRA DA PGM

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a APROVAÇÃO E LICENÇA COM ALTERAÇÃO DE USO**, para o imóvel localizado na Rua Okubo, nº 20, Loteamento Portal do Japão – Parque 10 de Novembro, acompanhando o parecer nº 042/2025 – CTPCU, condicionado ao recolhimento da outorga onerosa de alteração de uso.

Quanto à flexibilização da testada mínima exigida em lei. (Adendo da FIEAM)

Ausência da PGM, SEMINF e da SEMMAS.

2. DECISÃO N.º 075/2025 – CMDU

PROCESSO: 9793/2024

INTERESSADO: ZILMA CARVALHO DO NASCIMENTO

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 Rua Beatriz Portinari, nº 275, Conjunto Japiinlândia – Japiim, considerando se tratar de obra consolidada há mais de 15 anos, flexibiliza-se os índices urbanísticos em desacordo com a legislação, conforme o Parecer nº 637/2025 – DIAP (fl.217) e condiciona:

Ao afastamento lateral, que no pavimento superior não haja vãos de iluminação e ventilação voltados diretamente para o lote vizinho que comprometa a privacidade e/ou peitoril inferior a 1,80m;

Ao afastamento frontal, desde que apresente a assinatura do termo de área *non aedificandi*;

A área permeável, atenda a taxa de permeabilidade mínima de 15% exigida em lei, sendo uma área de 45,00 m².

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Todas as condicionantes acima elencadas deverão ser atendidas pelo requerente e devidamente comprovados pelo IMPLURB.

Ressalta-se que não haverá flexibilização neste CMDU (relativa aos índices urbanísticos, arquitetura, projetos complementares e outros) para alterações futuras no imóvel em via de regularização.

Ausência da PGM, SEMINF e da SEMMAS.

3. DECISÃO N.º 076/2025 – CMDU

PROCESSO: 8515/2024

INTERESSADO: RAUL DE PAULA OLIVEIRA

PLEITO: APROVAÇÃO DE PROJETO

EMENTA: ALTERAÇÃO DE USO DO LOTE

RELATOR: CONSELHEIRO SUPLENTE REPRESENTANTE DA FIEAM

REUNIÃO PRESIDIDA PELA CONSELHEIRA DA PGM

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **ALTERAÇÃO DE USO DO LOTE**, para o imóvel localizado na Avenida Coronel Teixeira, nº4.080, lote 23, Núcleo Residencial Integrado Ponta Negra – Ponta Negra, acompanhando o parecer da CTPCU, sendo favorável à alteração de uso do lote, de comercial para residencial, com a devida cobrança de outorga onerosa.

Ausência da PGM, SEMINF e da SEMMAS.

4. DECISÃO N.º 077/2025 – CMDU

PROCESSO: 642/2025

INTERESSADO: ESTEFANIA DE ALMEIDA LINS

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 São João, nº 349 – Santo Antônio, por se tratar de uma obra 100 % consolidada, por entender que a requerente busca a regularização do imóvel e que a emissão da Certidão não acarretará nenhum prejuízo aos vizinhos ou discrepâncias ao Plano Diretor Urbano e Ambiental do Município de Manaus, flexibiliza-se os itens urbanísticos, desde que:

Aos afastamentos laterais, desde que não haja aberturas para os vizinhos;

Aos afastamentos frontais, desde que apresente a assinatura do termo de área *non aedificandi*;

Todas as pranchas deverão conter o número da ART e/ou RRT de autoria e execução e/ou AS BUILT.

Ressalta-se, não haverá mais flexibilização para os itens dos índices urbanísticos em análise futuras.

Ausência da PGM, SEMINF e da SEMMAS.

5. DECISÃO N.º 078/2025 – CMDU

PROCESSO: 1013/2025

INTERESSADO: MARIA DAS GRAÇAS RAMOS DA COSTA

PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

**RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DO IMPLURB
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 Borba Gato, nº 04 – Dom Pedro II, considerando tratar-se de uma edificação residencial em AEIS, que possui os parâmetros diferenciados, flexibiliza-se e condiciona:

Que seja elevado o peitoril a 1,80m para a parede dos fundos do lote;

Providenciar a instalação da calha de captação das águas pluviais nos fundos do lote, ou seja, efetuando assim o devido recuo, a ser vistoriado e confirmado pelo IMPLURB.

Ausência da PGM, SEMINF e da SEMMAS.

6. DECISÃO N.º 079/2025 – CMDU

PROCESSO: 2017.00796.00824.0.007359

INTERESSADO: NAVEGAÇÃO MIRIM LTDA

PLEITO: APROVAÇÃO E LICENÇA

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

RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA CASA CIVIL

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 Rua Vista Alegre, nº 500 – Colônia Oliveira Machado, acompanhando o parecer da nº 034/205 – CTPCU, com a devida destinação da medida compensatória ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU, e condicionado:

Apresentação do Termo de Execução de Drenagem aprovado pela SEMINF;

Apresentação do Projeto Viário aprovado pelo IMMU.

Verificar a existência de eventuais multas, em virtude das penalidades que foram impostas no decorrer da obra, que possam estar pendentes de pagamento. (Adendo do IMPLURB)

Ausência da PGM, SEMINF e da SEMMAS.

7. DECISÃO N.º 080/2025 – CMDU

PROCESSO: 7412/2024

INTERESSADO: ANTONIO LUCIVAL GENTIL

PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE OBRA COMERCIAL

RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA ADEMI

REUNIÃO PRESIDIDA PELA CONSELHEIRA DA PGM

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE OBRA COMERCIAL**, para o imóvel localizado na Rua Miranda Simões, nº 275 – Adrianópolis, flexibiliza-se aos afastamentos laterais e fundos, condiciona que seja feita a vedação total das aberturas dos afastamentos que estão nulos.

Para que o interessado atenda a 50% da área permeável exigida por lei. (Adendo do FIEAM)

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. (Adendo do IMPLURB)

Ausência da PGM, SEMINF e da SEMMAS.

8. DECISÃO N.º 081/2025 – CMDU

PROCESSO: 8533/2023

INTERESSADO: ROSIMEIRE LIRA DA SILVA

PLEITO: CERTIDÃO DE HABITABILIDADE

RELATOR: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA CMM

REUNIÃO PRESIDIDA PELA CONSELHEIRA DA PGM

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **CERTIDÃO DE HABITABILIDADE**, para o imóvel localizado na Rua Jackson Cabral, nº 136 – Jorge Teixeira, flexibilizando-se os afastamentos frontal, fundos e lateral, a área permeável 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, condicionando a execução de caixa de retenção como indicado no Art. 77 § 2 Lei nº 1.838, de janeiro de 2014 como medida para atender os índices de permeabilidade do solo.

Apresente a assinatura do termo de área *non aedificandi* em função do não atendimento do afastamento frontal. E em relação aos afastamentos laterais e fundos que se encontram nulos, não atendendo assim a legislação, onde estejam voltados diretamente para os lotes vizinhos, que as aberturas sejam devidamente vedadas. (Adendo da ADEMI)

Ausência da PGM, SEMINF, IMPLURB e da SEMMAS.

9. DECISÃO N.º 082/2025 – CMDU

PROCESSO: 7402/2024

INTERESSADO: CILENE AMORIM GOMES

PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DO SINDUSCON

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 Major Gabriel, nº 1.664 – Praça 14 de Janeiro, flexibilizando – se os índices urbanísticos e condiciona:

A área permeável, desde que atenda em 50 % exigido por lei, logo que seja executado 30,5 m² de área;

O afastamento frontal, desde que apresente a assinatura do termo de área *non aedificandi*;

Aos afastamentos laterais, flexibiliza - se para as medidas existentes;

Os vãos de iluminação e ventilação devem ser atendidos em suas medidas mínimas e as aberturas que deem devassidão ao vizinho sejam elevadas a 1,80 m;

As vagas de garagem, flexibiliza - se por ser um imóvel antigo, no centro, onde é permitido números de vagas reduzidas.

Ausência da PGM, SEMINF, SINTRACOMECA/AM, IMPLURB, FIEAM e da SEMMAS.

Abstenção do CAU/AM, por não ter conseguido ouvir o relato em sua integralidade.

Na presente reunião dois processos foram retirados de Pauta e convertidos em Diligência:

10. DILIGÊNCIA Nº: 013/2025

PROCESSO: 10391/2024

INTERESSADO: IPE – INSTITUTO DE PESQUISAS ECOLÓGICAS

RELATOR: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA SEMEF

REUNIÃO PRESIDIDA PELA CONSELHEIRA DA PGM

Após o processo ter sido retirado de pauta, decidir, por converter os autos em **DILIGÊNCIA** ao **IMPLURB**, para que fosse apresentado à parte interessada a possibilidade de solicitar o Reenquadramento para Atividades Agrícolas e as classificadas como SERVIÇO TIPO 4, tendo em vista que as mesmas não serão exercidas no local.

11. DILIGÊNCIA Nº: 014/2025

PROCESSO: 6637/2024

INTERESSADO: MARIA ANTONIA FREITAS FERREIRA

RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DO CREA/AM

REUNIÃO PRESIDIDA PELA CONSELHEIRA DA PGM

Após o processo ter sido retirado de pauta, decidir, por converter os autos em **DILIGÊNCIA** ao **IMPLURB**, para que o mesmo, por meio do seu órgão técnico, analise os documentos apresentados pela parte interessada, conforme Diligência já solicitada por este CMDU acostados na fl.78.

Participaram da reunião o Sr. Ronei Santos (Controller/Procurador) e a Sra. Adriana (Contadora) do processo nº 10391/2024 – IPE Instituto de Pesquisas Ecológicas.

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, 06 de março de 2025.

CARMEM ROSA SOEIRO ABREU DOS SANTOS

Presidente do CMDU

(Em exercício)

ERALDO BANDEIRA MACHADO

Assessor do CMDU

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

**ATA DA 9ª (NONA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE
DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)**

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

CAMILA 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

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

**ATA DA 9ª (NONA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE
DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)**

GABRIELLA PEREIRA DA SILVA
Secretária do CMDU