

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

ATA DA 11ª (DÉCIMA PRIMEIRA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU), realizada no dia 19.03.2025 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: **SEMMAS, SINDUSCON/AM, 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 a ata da **10ª (DÉCIMA) REUNIÃO ORDINÁRIA** sessão de 12.03.2025. 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 089/2025 – CMDU

PROCESSO: 3206/2024

INTERESSADO: ANA CECILIA PEREIRA SILVEIRA LIMA

PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA ADEMI

Decidir, por maioria, pelo **IMPROVIMENTO** do pleito, **INDEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** para o imóvel localizado na Rua Durani, nº 85, Conjunto Residencial Kissia II – Chapada, em virtude do pedido de regularização e habite-se tratar - se de uma obra pronta, por entender que as medidas que estão sendo propostas pelo requerente não foram executadas.

O requerente não comprova as vagas que está apresentando e nem a área permeável. E observa-se ainda, que a execução das vagas está condicionada a uma demolição, que por sua vez poderá impactar na área permeável.

Ausências da PGM, SEMINF, VISA MANAUAS/SEMSA e do CREA/AM.

2. DECISÃO N.º 090/2025 – CMDU

PROCESSO: 11808/2024

INTERESSADO: J F VIANA

PLEITO: CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO

RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA VISA MANAUAS

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO**, para o imóvel localizado na Rua Dona Vivi, nº 1910 – Parque 10 de Novembro, considerando que o imóvel está localizado em um lote definido para o uso comercial e a documentação apresentada pela interessada, onde demonstra que se tratar de uma área totalmente consolidada sem possibilidades de locação de terreno destinado a estacionamento, sendo favorável a emissão da Certidão de Informação Técnica para Uso do Solo – CIT, divergindo, respeitosamente, da CTPCU.

Neste caso, observa-se que não cabe o pagamento da outorga onerosa, uma vez que, trata-se um lote devidamente aprovado para comercial. (Adendo da FIEAM)

Ausência da PGM e da SEMINF.

3. DECISÃO N.º 091/2025 – CMDU

PROCESSO: 11704/2024

INTERESSADO: BBX DERIVADOS DE PETROLEO LTDA

PLEITO: APROVAÇÃO E LICENÇA

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

RELATOR: CONSELHEIRA SUPLENTE REPRESENTANTE DO IMPLURB

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **APROVANDO** o **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**, para o imóvel localizado na Rua Aratituba, nº 6 – Tancredo Neves, em consonância com o Parecer da Comissão Técnica de Planejamento e Controle Urbano – CTPCU, com as seguintes condicionantes:

Apresentação do Projeto de Drenagem aprovado juntamente com parecer expedido pela SEMINF, antes da expedição da Certidão de Habitabilidade;

Pagamento das Medidas Compensatórias, cujo o valor foi calculado pela Assessoria Técnica – ASTEC (fl.418), e resultou em um valor de R\$ 8.236,81, com devido recolhimento do montante ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU.

Ausência da PGM, SEMINF e da VISA MANAUS/SEMSA.

4. DECISÃO N.º 092/2025 – CMDU

PROCESSO: 967/2025

INTERESSADO: DIEGO SILVA TARGINO

PLEITO: APROVAÇÃO E LICENÇA DE OBRA MULTIFAMILIAR

EMENTA: ALTERAÇÃO DE USO

RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DO CRC/AM

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **APROVAÇÃO E LICENÇA DE OBRA MULTIFAMILIAR COM ALTERAÇÃO DE USO**, para o imóvel localizado na Rua Barão do Rio Branco, nº 06 – Parque das Laranjeiras, considerando o que foi exposto nos autos, que o requerente busca a regularização do imóvel residencial e que a aprovação e licença não acarretará nenhum prejuízo aos vizinhos ou discrepâncias ao **PLANO DIRETOR URBANO E AMBIENTAL DO MUNICÍPIO DE MANAUS**, acompanhamos o Parecer da CTPCU, com as seguintes condicionantes:

Com a devido pagamento da outorga onerosa;

Com a dispensa da anuência de mais de cinquenta por cento dos imóveis lindeiros dos dois lados da via, numa extensão de 100m (cem metros), em razão do Núcleo ser residencial.

Ausência da PGM e da SEMINF

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

5. DECISÃO N.º 093/2025 – CMDU

PROCESSO: 12163/2023

INTERESSADO: JONAS UCHÔA SALUSTIANO

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 Travessa Arnon de Melo, nº 02 – Santo Antônio, considerando o laudo de vistoria da GLT (fls. 189-190) e o Parecer nº 412/2025 –

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

DIAP (fl. 200) dos autos, o qual ambos citam o cumprimento as exigências da Decisão anterior n.º 165/2024 (fl.102) da Ata 17ª Reunião Ordinária de 24 de abril de 2024.
Ausência da PGM e da SEMINF.

6. DECISÃO N.º 094/2025 – CMDU

PROCESSO: 9572/2024

INTERESSADO: SOL NASCENTE ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

PLEITO: HABITE-SE COM MODIFICAÇÃO DE PROJETO DE OBRA COMERCIAL

RELATOR: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA AGEMAN

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** o **HABITE-SE COM MODIFICAÇÃO DE PROJETO DE OBRA COMERCIAL**, para o imóvel localizado na Rua Men de Sá, n.º 577 – Conjunto Dom Pedro II – Dom Pedro I, considerando que o requerente procura sanar os questionamentos e apresentar suas justificativas para o atendimento do pleito em análise, flexibiliza-se os índices urbanísticos em desacordo com a legislação, citados no Parecer n.º 831/2025 – DIAP (fl.103) sendo:

A área permeável, conforme o projeto, atende com a área permeável de 29,25 m², que corresponde a 50 % do exigido por lei, por se tratar do uso de piso permeável (tipo pavigrama) na área do estacionamento;

Ao afastamento lateral, parcialmente nulo na área do pergolado, observa-se que não causa qualquer situação relativa à quebra de privacidade ou insegurança com imóvel vizinho, visto que, a área se encontra confinada pelo muro de divisa.

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 e da SEMINF.

7. DECISÃO N.º 095/2025 – CMDU

PROCESSO:10669/2024

INTERESSADO: SANLORANA CORRETORA DE SEGUROS LTDA

PLEITO: APROVAÇÃO E LICENÇA PARA ACRÉSCIMO

RELATOR: CONSELHEIRO SUPLENTE REPRESENTANTE DA FIEAM

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **APROVAÇÃO E LICENÇA PARA ACRÉSCIMO**, para o imóvel localizado na Rua Pérola Negra, n.º 107, Lote 09, Qd. G, Conjunto Manauense – Nossa Senhora das Graças, flexibiliza-se os afastamentos frontal e lateral, a área permeável, desde que:

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

Que não haja abertura no limite lateral, ou que possua um peitoril com altura mínima de 1,80m, onde o afastamento for menos que o permitido.

Para que o interessado quanto a área permeável, atenda a 50% da área mínima exigida pela legislação, e que seja devidamente conferido pelo IMPLURB. (Adendo da ADEMI)

Ausência da PGM, SEMINF e da VISA MANAUS/SEMSA

8. DECISÃO N.º 096/2025 – CMDU

PROCESSO: 9090/2024

INTERESSADO: RONALDO BRAGA DA SILVA

PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DO SINTRACOMEÇ

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** do imóvel localizado na Rua Aurora, nº 225, lote 29, Condomínio Residencial Vinctore – Flores, considerando as informações obtidas nos autos citados no Parecer nº 841/2025 – DIAP (Fls. 85-86), onde o requerente mostra interesse em se regularizar junto ao poder público, para tanto, cumpriu com algumas exigências do referido parecer da DIAP dentro do que era possível. Então, flexibiliza-se aos índices urbanísticos dos itens “**2. a, b**”, devido ao projeto encontrar-se concluído.

Porém, condiciono ao interessado manter a volumetria existente (padrão) ou qualquer modificação se adequar à Legislação vigente.

Ausência da PGM e da SEMINF.

Participaram da reunião o Sra. Ithiele (Procuradora) do processo nº 3206/2024 – Ana Cecilia Pereira Silveira Lima e a Sra. Sandra (Sócia-Proprietária) do processo nº 10669/2024 – Sanlorana Corretora de Seguros 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, pelo Presidente do Colegiado e pelos Senhores Conselheiros que dela tomaram parte.

Manaus, 19 de março de 2025.

CLAUDEMIR JOSÉ ANDRADE

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

CLÁUDIO JOSÉ DE CASTRO

Conselheiro Suplente Representante da FIEAM

RAPHAEL HENRIQUE TRINDADE DE LIMA

Conselheiro Titular Representante da CMM

ATA DA 11ª (DÉCIMA PRIMEIRA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)

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

CAMILLA 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

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 11ª (DÉCIMA PRIMEIRA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO
MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)**

GABRIELLA PEREIRA DA SILVA
Secretária do CMDU