

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

ATA DA 12ª (DÉCIMA SEGUNDA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU), realizada no dia 26.03.2025 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: **PGM, 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 **11ª (DÉCIMA PRIMEIRA) REUNIÃO ORDINÁRIA** sessão de 19.03.2025. 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 097/2025 – CMDU

PROCESSO: 2025.00796.00824.0.000071

INTERESSADO: J & F INVESTIMENTOS S.A

PLEITO: CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO E OCUPAÇÃO DE SOLO

RELATOR: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA SEMEF

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**, com prazo de validade de 180 (cento e oitenta dias), para o imóvel localizado na Rodovia BR-174, Km 10, Lote 72, Gleba 01, Imóvel Professor Frederico Veiga – Área Rural, acompanhando integralmente o parecer da CTPCU, condicionado:

Apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, conforme o art. 93, Lei nº 1.838/2014, em razão da classificação da atividade: Industrial Tipo 5; e

À regularização do Habite-se.

Ausência da SEMINF.

2. DECISÃO N.º 098/2025 – CMDU

PROCESSO: 4767/2024

INTERESSADO: REPS INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE MASSAS LTDA

PLEITO: CERTIDÃO DE HABITE-SE COM MODIFICAÇÃO E ACRÉSCIMO DE PROJETO APROVADO

EMENTA: ALTERAÇÃO DE USO

RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA SEMMAS

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **CERTIDÃO DE HABITE-SE, COM MODIFICAÇÃO E ACRÉSCIMO DE PROJETO APROVADO E ALTERAÇÃO DE USO**, para o imóvel localizado na Rua Urutu, nº 91, Lotes 6 e 6-A, Qd. 11 – Loteamento Paraíso Tropical – Tarumã, em consonância com a CTPCU, devendo o mesmo comprovar o pagamento da outorga onerosa.

Ausência da SEMINF.

3. DECISÃO N.º 099/2025 – CMDU

PROCESSO: 9880/2022

INTERESSADO: ZENATTI TRANSPORTE E TURISMO LTDA

PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE COMERCIAL

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 Cuba, nº 871 – Flores, em consonância com o Parecer da Comissão Técnica de Planejamento e Controle Urbano – CTPCU, com as seguintes condicionantes:

Apresentação do Termo de Execução do Projeto de drenagem expedido pela SEMINF, antes da expedição da Certidão de Habite-se;

Pagamento da Outorga Onerosa de alteração de uso, considerando que a atividade classificada em Serviço Tipo 5 não é permitida para o local; e

Pagamento das Medidas Compensatórias, cujo valor foi calculado pela Assessoria Técnica – ASTEC (fl.476) e resultou em um valor de R\$ 62.318,81, com devido recolhimento do montante ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU.

Ausência da SEMINF.

4. DECISÃO N.º 100/2025 – CMDU

PROCESSO: 7255/2024

INTERESSADO: NELCICLEIDE DA SILVA CERDEIRA FOUZ

PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE OBRA MULTIFAMILIAR

RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA PGM

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE OBRA MULTIFAMILIAR**, para o imóvel localizado na Rua Guanabara, nº 23, Lote 50, Qd. 62 – Lírio do Vale, desde que:

Que sejam vedadas as aberturas laterais existentes de forma direta aos lotes vizinhos;

Que sejam vedadas ou elevadas a um peitoril de 1,80m as demais aberturas laterais;

Apresente a assinatura do termo de área *non aedificandi*, quanto ao afastamento frontal, que se encontra zerado;

Apresentação de um laudo técnico, elaborado por profissional habilitado, que demonstre a solidez e segurança da estrutura, e se responsabilize integralmente por eventuais danos que a projeção no passeio público possa ocasionar;

Seja providenciada a individualização dos cadastros imobiliários das unidades autônomas.

Flexibiliza-se as 8 (oito) vagas de estacionamento, necessárias ao USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR, ficando desde já ciente a requerente que qualquer uso diverso ao residencial exigirá o quantitativo de vagas de estacionamento e de carga e descarga para o seu regular exercício. Observa-se ainda, que não haja a ocupação do passeio público para fins de estacionamento. (Adendo da Casa Civil)

Por fim, fica a parte interessada ciente que qualquer outra intervenção no imóvel deva seguir rigorosamente as normas urbanísticas aplicáveis, sendo incabível, portanto, qualquer nova flexibilização.

Ausência da SEMINF

Abstenção do SINDUSCON, ADEMI e da FIEAM, por não terem ouvido o voto.

5. DECISÃO N.º 101/2025 – CMDU

PROCESSO: 8514/2024

INTERESSADO: MALIA SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E LOCAÇÃO LTDA

PLEITO: CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA PGM

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO E OCUPAÇÃO DE SOLO**, para o imóvel localizado na Rua Herman Lima, Lote 1 e 2, Qd. 16 – Loteamento Parque Residencial Aruanã – Compensa, sendo favorável a expedição da CIT para as atividades pleiteadas, com as atividades classificadas em TIPO 4 reenquadradas para TIPO 2, desde que:

Realize o pagamento da Outorga Onerosa;

Que seja atestado, pelo IMPLURB, sobre as vagas de estacionamento e a área de carga e descarga, verificando que estejam devidamente identificadas e demarcadas;

Não haja qualquer tipo de obstrução ao passeio público; e

Não seja a via pública utilizada para dar qualquer suporte à atividade da empresa, especialmente para a realização de carga e descarga e de estacionamento.

Por fim, deverá constar na referida certidão que caso seja constatada atividade diversa, ou seja, constatada a execução das atividades diferentemente do que foi exposto pelo interessado nos presentes autos, ou, ainda, caso seja descumprida qualquer das condicionantes acima mencionadas, a certidão e o respectivo alvará de funcionamento serão **IMEDIATAMENTE** cancelados.

Ausência da SEMINF.

6. DECISÃO N.º 102/2025 – CMDU

PROCESSO: 8029/2024

INTERESSADO: DJALMA ALBERTO BENTES DE OLIVEIRA

PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA AGEMAN

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**, para o imóvel localizado na Rua Dom Milton Correia Pereira, nº 1.036 – Conjunto Castelo Branco – Parque 10 de Novembro, considerando se tratar de edificação construída em bairro residencial consolidado, onde grande parte da arquitetura dos imóveis já modificados seguiam preceitos urbanísticos distintos dos códigos normativos atuais, flexibiliza-se os índices urbanísticos em desacordo com a legislação e condiciona:

Afastamento frontal, apresentação da assinatura do termo de área *non aedificandi*;

Afastamentos laterais e dos fundos, por não possuírem quaisquer aberturas com visualização para os imóveis vizinhos; e

Área permeável, visto que a área do terreno é quase toda coberta pela construção.

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 SEMINF e da VISA MANAUS/SEMSA, por não se manifestar.

7. DECISÃO N.º 103/2025 – CMDU

PROCESSO: 9815/2024

INTERESSADO: JULIANO FELISBERTO DA COSTA

PLEITO: CERTIDÃO DE HABITE-SE COM MODIFICAÇÃO E ACRÉSCIMO DE PROJETO APROVADO

RELATOR: CONSELHEIRA SUPLENTE REPRESENTANTE DA CDL/MANAUS

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a CERTIDÃO DE HABITE-SE COM MODIFICAÇÃO E ACRÉSCIMO DE PROJETO APROVADO**, destinada ao imóvel localizado na Avenida Sócrates Bomfim, s/nº, Lote 67, Qd. C, Condomínio Residencial Vivenda das Marinas Residence Club Etapa 1 – Ponta Negra, considerando o interesse do requerente em regularizar o imóvel e por se tratar de uma obra 100 % concluída, flexibiliza-se uma das dimensões do poço de ventilação e iluminação e um dos afastamentos frontais.

Ressalta-se que quaisquer alterações futuras no imóvel não estarão sujeitas a novas flexibilizações. Ausência da SEMINF

8. DECISÃO N.º 104/2025 – CMDU

PROCESSO: 8860/2024

INTERESSADO: MARIO FREITAS DO VALLE

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 na Rua dos Remansos, nº 12, Qd. 5A, Condomínio Porto Tarumã – Ponta Negra, flexibiliza-se os afastamentos laterais, desde que não haja abertura em hipótese alguma ou que possua um peitoril com altura mínima de 1,80m para o lote vizinho, a ser confirmado pelo IMPLURB.

Em caso de ampliação, siga a legislação vigente.

Ausência da SEMINF.

9. DECISÃO N.º 105/2025 – CMDU

PROCESSO: 3054/2025

INTERESSADO: AMAZON RIO LTDA

PLEITO: CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO

RELATOR: CONSELHEIRO SUPLENTE REPRESENTANTE DA FIEAM

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO**, para o imóvel localizado na Travessa Castro Leite, nº 110 – Parque 10 de Novembro, acompanhando a Comissão Técnica de Planejamento e Controle Urbano (CTPCU), quanto a expedição da CIT com alteração de uso, mediante o pagamento da outorga onerosa, desde que:

Apresente a autorização do proprietário do lote para a alteração de uso;

Apresente a anuência de mais de cinquenta por cento dos moradores dos dois lados das duas vias, numa extensão de 100 m (cem metros) para cada lado do lote, a partir dos limites deste, devidamente anuído pelo IMPLURB.

Ausência da SEMINF.

Também foi transformado os seguintes processos em Diligência:

10. DILIGÊNCIA Nº: 018/2025

PROCESSO: 3924/2023

INTERESSADO: ERIKA ALVES RIBEIRO

RELATOR: CONSELHEIRA SUPLENTE REPRESENTANTE DA CDL/MANAUS

Decidir, por transformar os autos em **DILIGÊNCIA** ao **IMPLURB**, para que seja verificado o local das vagas de estacionamento e com suas respectivas medições, em razão da requerente informar possuí-las apresentando apenas em projeto, sem a comprovação de fotos das referidas vagas.

11. DILIGÊNCIA Nº: 019/2025

PROCESSO: 5374/2023

INTERESSADO: AUTO POSTO BEIJA FLOR

RELATOR: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA AGEMAN

Decidir, por transformar os autos em **DILIGÊNCIA** ao **IMPLURB**, para que seja esclarecido em que percentual de execução se encontra atualmente a obra, se as construções já executadas ou continuadas, atendem aos projetos anexados ao processo e por fim, a confirmação dos índices urbanísticos quanto aos afastamentos laterais e quanto à existência de áreas permeáveis e suas dimensões.

Participou da reunião o Sr. Sidney (Procurador) do processo nº 7255/2024 – Nelcicleide da Silva Cerdeira Fouz.

Na presente reunião, o Sr. Eraldo Bandeira, assessor deste CMDU, apresentou a comunicação interna Nº 017/2025 – PJC/PGM, referente o descumprimento de recomendação obrigatória da PGM sobre a regularização de habite-se em APP (através do SIGED: 2025.02287.023280.005175).

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, 26 de março 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

ATA DA 12ª (DÉCIMA SEGUNDA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (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

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 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

ATA DA 12ª (DÉCIMA SEGUNDA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)

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