

ATA DA 14ª (DÉCIMA QUARTA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU), realizada no dia 09.04.2025 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: **PGM, SEMMAS, SINDUSCON/AM, 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 **13ª (DÉCIMA TERCEIRA) REUNIÃO ORDINÁRIA** sessão de 02.04.2025. 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 113/2025 – CMDU

PROCESSO: 2016.00796.00824.0.002064

INTERESSADO: VIA DIRETA TELECOMUNICAÇÕES VIA SATELITE E INTERNET LTAD – EPP

PLEITO: VIABILIDADE DE PUBLICIDADE

RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA CASA CIVIL

REUNIÃO PRESIDIDA PELA CONSELHEIRA DA PGM

Decidir, por maioria, pelo **IMPROVIMENTO** do pleito, **INDEFERINDO** a **VIABILIDADE DE PUBLICIDADE** para o engenho localizado na Avenida Boulevard Álvaro Maia, esquina com a Rua Duque de Caxias, considerando que o interessado não apresentou fatos novos e relevantes, capazes de modificar o entendimento e a decisão proferida neste Colegiado por meio da Decisão nº 56/2023, da Ata 6ª em 15/02/2023, que foi baseada estritamente na legalidade e alicerçada na prevalência do interesse público e segurança coletiva.

Observa-se que, para que a regularização do engenho publicitário ocorra de forma adequada, a parte interessada deverá fazer a adequação aos padrões prescritos na legislação, movimentando o engenho para o limite do terreno onde se encontra instalado, liberando o espaço aéreo, ou qualquer outra forma de adequação, desde que atenda a legislação.

Ressalta-se que o engenho está em funcionamento, sem autorização do poder público, desde 2020 e, em função disso, mantém-se a decisão pelo indeferimento.

Ausência da SEMINF e da FIEAM.

2. DECISÃO N.º 114/2025 – CMDU

PROCESSO: 1041/2024

INTERESSADO: RÔMULO PORTO BARBOSA VASCONCELOS DE AZEVEDO

PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA SEMEF

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 Maria da Fé, nº 576 – Japiim, considerando todos os documentos apensos ao processo e as análises já realizadas, tratando-

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

se de obra residencial unifamiliar, já construída, com inscrição no Boletim de Cadastro Imobiliário da SEMEF desde 2001, flexibilizando-se os índices urbanísticos referentes aos afastamentos laterais, frontal e do percentual de área permeável, condicionando-se à apresentação da assinatura do termo de área *non aedificandi*.

Fica o interessado ciente de que novas alterações deverão atender integralmente a legislação pertinente.

Ausência da SEMINF.

3. DECISÃO N.º 115/2025 – CMDU

PROCESSO: 2362/2025

INTERESSADO: NICOLE COMÉRCIO DE AUTOMÓVEIS LTDA

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

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 **CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO E OCUPAÇÃO DE SOLO COM ALTERAÇÃO DE USO** para o imóvel localizado na Rua Dom João VI, nº 103 – Parque 10 de Novembro, considerando que a integração de atividades comerciais, compatíveis com o uso residencial, é uma das diretrizes para o setor onde está inserido o imóvel, acompanhando integralmente o parecer da CTPCU, condicionando-se:

Ao pagamento da outorga onerosa;

À apresentação do Estudo de Tráfego pelo órgão municipal de trânsito, conforme disposto no art. 99, § 1º, inciso II, da Lei 1.838/14; e

À anuência de, no mínimo, 50% dos moradores nos 100 metros de cada lado do imóvel, uma vez que está localizado em um Loteamento Residencial.

Ausência da SEMINF.

4. DECISÃO N.º 116/2025 – CMDU

PROCESSO: 11101/2024

INTERESSADO: SONIA REGINA LOPES DA COSTA

PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

EMENTA: FLEXIBILIZAÇÃO DE CONDICONANTE DA DECISÃO ANTERIOR

RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA SEMMAS

REUNIÃO PRESIDIDA PELA CONSELHEIRA DA PGM

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **FLEXIBILIZAÇÃO DA CONDICONANTE DA DECISÃO ANTERIOR**, em relação ao cumprimento de 50% da área permeável, tendo em vista ter sido relatado pela interessada problemas de saúde e a necessidade de receber o documento em função das negociações da venda do imóvel.

Ausência da SEMINF e da PGM.

5. DECISÃO N.º 117/2025 – CMDU

PROCESSO: 11156/2024

INTERESSADO: CAVALCANTE E REIS SERVIÇOS MÉDICOS LTDA
PLEITO: CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO
RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DO CREA/AM
REUNIÃO PRESIDIDA PELA CONSELHEIRA DA PGM

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO** para o imóvel localizado na Rua Alfredo Monteiro, nº 700 – Parque 10 de Novembro, considerando a alteração contratual com a retirada da atividade sob o CNAE/ATIVIDADE 861010200 – Atividade de atendimento em pronto-socorro e unidades hospitalares para atendimento a urgência – **USO/CALASSIFICAÇÃO: SERVIÇO TIPO 4** (Alto Risco Urbanístico), não permitida para o local, mantendo-se somente as atividades outrora já permitidas, sendo a Atividade Principal CNAE/ATIVIDADE 863050300 – Atividade médica ambulatorial restrita a consultas **USO/CLASSIFICAÇÃO: SERVIÇO TIPO 2** e as Atividades Secundárias CNAE/ATIVIDADE 864020200 – Laboratórios clínicos **USO/CLASSIFICAÇÃO SERVIÇO TIPO 2**, CNAE/ATIVIDADE 863050200 – Atividade médica ambulatorial com recursos para realização de exames complementares e CNAE/ATIVIDADE 864020500 – Serviços de diagnósticos por imagem com uso de radiação ionizante, exceto tomografia **USO/CLASSIFICAÇÃO SERVIÇO TIPO 3**, condicionado ao pagamento da outorga onerosa.

Flexibiliza-se as 3 (três) vagas de estacionamento, tendo em vista que o empreendimento não apresenta nenhuma vaga. E, outrossim, a confirmação e validação pelo IMPLURB, da anuência de moradores que já foi apresentada pela parte interessada (adendo da FIEAM).

Ausência da PGM, IMPLURB e da SEMINF.

6. DECISÃO N.º 118/2025 – CMDU

PROCESSO: 6637/2024

INTERESSADO: MARIA ANTONIA FREITAS FERREIRA
PLEITO: CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO
RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DO CREA/AM
VOTO CONTRÁRIO: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA CASA CIVIL
REUNIÃO PRESIDIDA PELA CONSELHEIRA DA PGM

Decidir, por maioria, pelo **INDEFERIMENTO** da expedição da **CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO** para o imóvel localizado na Avenida Padre Agostinho Caballero Martin, nº 115 – Compensa, considerando o teor do Parecer no 96/2024-PMAUPI/PGM, acolhido pelo Procurador Geral do Município, Dr. Rafael Lins Bertazzo, que em resposta à consulta formulada pelo IMPLURB, concluiu acerca da incompetência do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) para autorizar a regularização de edificações ou intervenções em áreas de preservação ambiental, sem a consulta e anuência do órgão ambiental competente, no caso a SEMMASCLIMA, nos termos do art. 221, caput, da LOMAN e art. 4º da Lei Municipal no 687/2002 e art. 2º do Decreto no 1.450/2012.

Voto primordial do CREA/, pelo deferimento, vencido, acompanhado pelo conselheiro do SINDUSCON;

Voto contrário da CASA CIVIL, pelo indeferimento, vencedor, acompanhado pelos conselheiros da SEMEF, CAU/AM, VISA MANAUS, SINTRACOMEÇ, IMMÚ, CDL/MANAUS, SEMMAS, ADEMI, IMPLURB, CMM, AGEMAN e CRC/AM;

Ausência da PGM, SEMINF e da FIEAM.

7. DECISÃO N.º 119/2025 – CMDU

PROCESSO: 1156/2025

INTERESSADO: GIOVANNI CARDOSO DE CASTRO

PLEITO: CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO

RELATOR: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA CMM

REUNIÃO PRESIDIDA PELA CONSELHEIRA DA PGM

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO** para o imóvel localizado na Rua Formosa, nº 173 – Flores, por se trata de uma área de baixa densidade populacional e pelo fato da atividade de micro empreendedor ser de baixíssimo impacto urbano, devendo a empresa ser tratada de forma proporcional à sua característica. Sendo assim, flexibiliza-se o número de vagas de estacionamento, com as seguintes condicionantes:

Pagamento da outorga onerosa, devidamente calculada pelo IMPLURB;

Dispensa da anuência, tendo em vista estar em eixo de atividade; e

Desobstrução do passeio público (adendo do ADEMI).

Ausência da PGM, SEMINF, SEMEF e da SEMMAS.

8. DECISÃO N.º 120/2025 – CMDU

PROCESSO: 7953/2024

INTERESSADO: MARILENE BAIMA DE ALMEIDA LIMA

PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR: CONSELHEIRO SUPLENTE REPRESENTANTE DA FIEAM

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 Moacir Baima, nº 20, Loteamento Jardim Nova Friburgo – Parque 10 de Novembro, flexibiliza-se aos afastamentos frontal e laterais, desde que:

Apresentação da assinatura do termo de área *non aedificandi*;

Não haja abertura nos afastamentos laterais ou tenha um peitoril com altura mínima de 1,80m.

Em caso de ampliação, siga a legislação vigente.

Que seja feita a elevação do peitoril a altura de 1,80 m, em relação ao peitoril da escada no que se diz respeito ao afastamento lateral (adendo do IMPLURB).

Ausência da SEMINF, SEMEF, PGM e da SEMMAS.

9. DECISÃO N.º 121/2025 – CMDU

PROCESSO: 10919/2024

INTERESSADO: RBR PARTICIPAÇÕES E REPRESENTAÇÕES LTDA

PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DO ACRÉSCIMO

RELATOR: CONSELHEIRA SUPLENTE REPRESENTANTE DO IMPLURB

REUNIÃO PRESIDIDA PELA CONSELHEIRA DA PGM

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DO ACRÉSCIMO** para o imóvel localizado na Rua Pedrarias de Avilar, nº 26, Conjunto 31 de Março – Japiim, considerando se tratar de uma empresa

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

que já possui área com habite-se e que busca a regularização do acréscimo com atualização das áreas, flexibilizando os seguintes índices urbanísticos:

Taxa de permeabilidade de 1,35 % faltante apresentada no projeto;

Afastamentos laterais, por considerar que as janelas possuem peitoril superior a 1,80m, sem visibilidade aos imóveis vizinhos;

Afastamento frontal, desde que apresente a assinatura do termo de área *non aedificandi*.

Ausência da SEMINF, PGM, SEMEF e da SEMMAS.

10. DECISÃO N.º 122/2025 – CMDU

PROCESSO: 3608/2025

INTERESSADO: TIAGO PIRES DE ABREU

PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA PGM

REUNIÃO PRESIDIDA PELA CONSELHEIRA DA CASA CIVIL

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**, para o imóvel localizado na Rua Fernão Dias Paes Leme, s/nº, Conjunto Dom Pedro II – Dom Pedro, considerando que todas as edificações e benfeitorias existentes nessa área não serão passíveis de indenização em caso de futuro alargamento da via ou eventual intervenção da área, flexibiliza-se e condiciona:

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

Ao afastamento lateral, desde que inexistam aberturas ao imóvel vizinho.

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

Ausência da SEMINF e do SINDUSCON.

Também foi transformado o seguinte processo em Diligência:

11. DILIGÊNCIA Nº: 020/2025

PROCESSO: 11095/2024

INTERESSADO: MARIA GABRIELA ALVES DE OLIVEIRA

RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DO CAU/AM

REUNIÃO PRESIDIDA PELA CONSELHEIRA DA PGM

Decidir por transformar os autos em **DILIGÊNCIA** ao **IMPLURB**, referente à manifestação do Conselho Técnico de Planejamento e Controle Urbano (CTCPU), datada de 10 de fevereiro de 2025 (fls. 59/68), que informa que o interessado poderá, caso deseje, requerer a alteração do uso do imóvel, por meio de carta protocolada.

Solicitar que o pedido, fls. 61, parecer CTPCU de 10.02.2025, seja analisado pelo interessado e respondido claramente, se haverá alteração de uso ou não, para submeter o requerimento ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), após parecer e análise prévia da Comissão Técnica de Planejamento e Controle Urbano (CTPCU), se a resposta for positiva quanto à alteração de uso.

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Na presente reunião, a conselheira representante do CRC/AM fez a retirada do processo nº 2019.00796.00824.0.000140 – AGENCIA DE PUBLICIDADE MIDIA DIGITAL EIRELI/ THE VOICE para uma melhor apreciação e posterior envio do relato a este Conselho.

Acrescento também, que foram retirados dois processos de Pauta por solicitação de pedido vista, sendo um pelo conselheiro suplente representante da PGM referente ao processo nº 1042/2025 – IGREJA EVANGÉLICA ASSEMBLÉIA DE DEUS NO AMAZONAS e o outro pelo conselheiro titular representante da CMM referente ao processo nº 2425/2025 – CASAS LINDAS CONSTRUÇÕES E IMÓVEIS LTDA.

Participaram da reunião, o Sr. Silvio (Represente legal) do processo nº 1042/2025 – IGREJA EVANGÉLICA ASSEMBLEIA DE DEUS NO AMAZONAS, a Sra. Tamires (Arquiteta) do processo nº 1041/2024 – RÔMULO PORTO BARBOSA VASCONCELOS DE AZEVEDO e o Sr. Rafael (Procurador) do processo nº 2425/2025 - CASAS LINDAS CONSTRUÇÕES E IMÓVEIS 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, 09 de abril de 2025.

CARMEM ROSA SOEIRO ABREU DOS SANTOS

Presidente do CMDU

Em exercício

ERALDO BANDEIRA MACHADO

Assessor do CMDU

SAMUEL HEBRON

Conselheiro Suplente 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

ATA DA 14ª (DÉCIMA QUARTA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)

RAPHAEL HENRIQUE TRINDADE DE LIMA
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

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

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

**ATA DA 14ª (DÉCIMA QUARTA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO
MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)**

MARIA DO CARMO LEÃO
Conselheira Titular Representante da VISA MANAUS/SEMSA

GABRIELLA PEREIRA DA SILVA
Secretária do CMDU